

Directoraat-Generaal Wonen en Bouwen







Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2013

22 oktober 2013

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING







DATUM 22 oktober 2013

TITEL Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2013

ONDERTITEL

OPDRACHTGEVER Directoraat-Generaal Wonen en Bouwen

AUTEUR(S) Jeroen Lijzenga

PROJECTNUMMER 2700.145/g

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem

Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl

www.companen.nl

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN NL96RABO0146973909

KVK 09035291

Inhoud

Samenvatting parameters huurbeleid

In de onderstaande tabel zijn de belangrijkste parameters van het huurbeleid per 1 juli 2013 weergegeven, met de realisatie daarvan. De laatste kolom verwijst naar de pagina waar het betreffende aspect van het huurbeleid wordt behandeld in de hoofdtekst.

	Aspect van het huurbeleid	Rijksbeleid	Realisatie 2013	Pagina
1.	Huurbeleid: inflatiecijfer voorgaande jaar + 1,5%, met opslag afhankelijk van inkomen huurder	Inkomen: tot € 33.614: 4,0% € 33.614 – 43.000: 4,5% meer dan € 43.000: 6,5%	Gemiddelde huurstijging: Inkomen tot € 33.614: 3,9% Inkomen € 33.614 – 43.000: 4,3% Inkomen meer dan € 43.000: 5,1% Gemiddeld: 4,1%	5
2.	Huurprijsnorm corporaties	4%	3,9%	20
3.	Huurharmonisatie	Ruimte voor huur-harmonisatie	4,4% van de huurwoningvoorraad	21

Gemiddelde huurverhoging exclusief harmonisatie

De basis voor de huurverhoging is het inflatiepercentage over het voorgaande jaar + 1,5%, vermeerderd met een opslagpercentage voor huishoudens met een inkomen boven de € 33.614. Over 2012 bedroeg de inflatie 2,5%. Voor huurders met een huishoudinkomen onder de € 33.614 is de maximaal toegestane huurstijging dus 4%. Om de doorstroming te bevorderen is bij huurders van een zelfstandige woning die behoort tot de gereguleerde huurwoningvoorraad, met een huishoudinkomen boven de € 33.614, een extra huurverhoging toegestaan. Voor huishoudens met een inkomen tussen € 33.614 en € 43.000 bedraagt het opslagpercentage 0,5 procentpunt en is de maximaal toegestane huurstijging dus 4,5%. Voor huishoudens met een inkomen boven de € 43.000 is het opslagpercentage 2,5 procentpunt. Voor hen bedraagt de maximale huurstijging dus 6,5%. Voor onzelfstandige woningen, woonwagens en woonwagenstandplaatsen is de maximale huurstijging gelijk aan het inflatiepercentage over 2012 vermeerderd met 1,5 procentpunt, dus 4%.

De gemiddelde huurverhoging voor zelfstandige woningen is in 2013 uitgekomen op 4,1%. Dit is de huurverhoging exclusief de effecten van huurharmonisatie. Deze gemiddelde huurverhoging is de hoogste sinds 1994. Huurders met een huishoudinkomen tot € 33.614 gingen gemiddeld 3,9% meer huur betalen. Voor huishoudens met een inkomen tussen € 33.614 en € 43.000 was dat 4,3%. Huishoudens met een inkomen vanaf € 43.000 kregen gemiddeld een huurverhoging van 5,1%.

Huurprijsnorm voor corporaties

Aansluitend op het basisverhogingspercentage van inflatie + 1,5 procentpunt (per 1 juli 2013 4%), wordt ook de maximale stijging van de gemiddelde huurprijs van zelfstandige woningen van toegelaten instellingen per 1 juli 2013 gesteld op het niveau van de inflatie + 1,5 procentpunt (4%). Dat betekent dat de gemiddelde huurprijs van de zelfstandige woningen van een woningcorporatie op 1 juli 2013 niet hoger mag zijn dan de gemiddelde huurprijs van de zelfstandige woningen per 30 juni 2013, vermeerderd met 4%. Om corporaties de ruimte te geven gebruik te maken van de hogere huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven de € 33.614, worden deze huurverhogingen buiten beschouwing gelaten bij de berekening van de stijging van de gemiddelde huurprijs van zelfstandige woningen per 1 juli.

De gemiddelde huurprijs van woningen van toegelaten instellingen met een gereguleerde huur die bewoond worden door huishoudens met een inkomen tot € 33.614, steeg per 1 juli 2013 met 3,9%. Op

het niveau van de totale sector is de gemiddelde huurstijging daarmee binnen de maximale huurprijsnorm van 4% gebleven.

Huurharmonisatie

Naast de jaarlijkse huurverhoging kunnen verhuurders bij mutatie (nieuwe verhuring) de huurprijs aanpassen (harmonisatie ineens). Hiermee is het voor verhuurders mogelijk een achtergebleven huurprijs in overeenstemming te brengen met de streefhuur. Hierbij geldt uiteraard de maximale huurprijs die voortkomt uit het Woningwaarderingsstelsel als grens. Als het aantal WWS-punten dat toelaat kan een verhuurder kiezen voor een huurprijs boven de liberalisatiegrens (€ 681,02). Dit biedt de verhuurder meer mogelijkheden een eigen huurprijsbeleid te voeren.

Bij 4,4% van de Nederlandse huurwoningen werd de huur in het huurjaar 2012 / 2013 bij mutatie geharmoniseerd.

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Elk jaar wordt het onderzoek 'Feiten en achtergronden van het huurbeleid' uitgevoerd. In dit onderzoek worden de effecten van de huurprijsmaatregelen van de overheid gemeten. Hierbij staat de kwantitatieve analyse van de per 1 juli 2013 gerealiseerde huuraanpassingen centraal. Het onderzoek is gebaseerd op de uitkomsten van de CBS-huurenquête 2013.

Evenals in de voorgaande jaren worden de uitkomsten van het onderzoek gepubliceerd in een kernpublicatie.

1.2 Onderzoeksopzet

Voor het opstellen van de kernpublicatie is, zoals aangegeven, gebruik gemaakt van de CBS-huurenquête 2013. Dit onderzoek is gebaseerd op een panel met huurwoningen. In 2013 zijn gegevens over 13.230 huurwoningen verzameld. De CBS-huurenquête biedt inzicht in de invloed van huurharmonisatie en van woningverbetering op de gemiddelde huurstijging per 1 juli. Daarom is het mogelijk de zuivere huurstijging te bepalen, geschoond van de effecten van harmonisatie en renovatie. De CBS-huurenquête 2013 vormt daarom ook een goede basis voor het bepalen van de parameters van de huurtoeslag.

In deze rapportage worden, waar relevant, uitkomsten gepresenteerd inclusief of exclusief de effecten van huurharmonisatie. Dit wordt in de bijschriften van de tabellen en figuren expliciet aangegeven. Alle gepresenteerde gegevens zijn gecorrigeerd voor de effecten van woningverbetering. Van de woningen in de CBS-huurenquête is bekend of deze tot het gereguleerde of tot het geliberaliseerde deel van de huurwoningvoorraad behoren. Waar relevant wordt in deze rapportage op dit punt een onderscheid gemaakt.

Tenslotte moet worden opgemerkt dat de in dit rapport gepresenteerde uitkomsten van de huurprijsontwikkeling enigszins afwijken van de gepubliceerde uitkomsten door het CBS. In deze rapportage is de ontwikkeling van de huurprijs het gewogen gemiddelde van de huurprijsontwikkeling per individuele huurder. Bij het CBS is de prijsontwikkeling het gewogen gemiddelde van de huurontwikkeling per landsdeel en type huurwoning. Door het inkomensafhankelijke huurbeleid is de spreiding van de huurstijging per huurwoning groter geworden, waardoor als gevolg van deze verschillen in wegingsmethode de verschillen in huurontwikkeling met het CBS wat groter zijn dan in eerdere jaren.

1.3 Veranderingen in het huurprijsbeleid

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Evenals in de afgelopen jaren vormt het inflatiepercentage over het voorgaande jaar de basis voor de jaarlijkse huurverhoging. Dit jaar is een huurverhoging mogelijk van 1,5 procentpunt boven de inflatie over het voorgaande jaar. De inflatie over 2012 bedroeg 2,5%. De maximale huurverhoging bedroeg daarom 2,5% + 1,5% = 4%. Daarbij is om de doorstroming te bevorderen van huurders die niet behoren tot de primaire doelgroep, bij zelfstandige woningen een opslagpercentage geïntroduceerd dat afhankelijk is van het huishoudinkomen van de huurder. Dit opslagpercentage is gestaffeld. Voor huurders met een huishoudinkomen tot € 33.614 is er geen opslag en bedraagt de maximale huurstijging dus 4%. Voor huurders met een huishoudinkomen tussen € 33.614 en € 43.000 bedraagt het opslagpercentage 0,5 procentpunt, dus een maximale huurstijging van 4,5%. Voor huurders met een huishoudinkomen vanaf € 43.000 is het opslagpercentage 2,5 procentpunt, wat leidt tot een maximale huurstijging van 6,5% voor deze groep. Voor het bepalen van het huishoudinkomen voor de huurverhogingsvoorstellen wordt uitgegaan van het tweede kalenderjaar voorafgaand aan het jaar van de huurverhoging. Van dat inkomensjaar zijn de meeste inkomens namelijk inmiddels definitief vastgesteld. Bij de huurverhogingsvoorstellen per 1 juli 2013 was dus het inkomen over 2011 bepalend. De Belastingdienst informeert verhuurders op verzoek in welke inkomensklasse een huishouden valt. Voor onzelfstandige woningen, woonwagens en woonwagenstandplaatsen geldt geen inkomensafhankelijke huurverhoging en is de maximale huurstijging gelijk aan het inflatiepercentage over 2012 vermeerderd met 1,5 procentpunt, dus 4%. Dit rapport gaat alleen over de huurverhoging bij zelfstandige woningen.

Maximale huurprijsnorm voor corporaties

Aansluitend op het basisverhogingspercentage van inflatie + 1,5 procentpunt, wordt ook de maximale stijging van de gemiddelde huurprijs van zelfstandige woningen van toegelaten instellingen gesteld op het niveau van de inflatie + 1,5 procentpunt. Dat betekent dat de gemiddelde huurprijs van de zelfstandige woningen van een woningcorporatie op 1 juli 2013 niet hoger mag zijn dan de gemiddelde huurprijs van de zelfstandige woningen per 30 juni 2013, vermeerderd met 4%. Om corporaties de ruimte te geven gebruik te maken van de hogere huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven de € 33.614, worden deze huurverhogingen buiten beschouwing gelaten bij de berekening van de stijging van de gemiddelde huurprijs van zelfstandige woningen per 1 juli.

1.4 Leeswijzer

- Hoofdstuk 2 behandelt de evaluatie van de ontwikkelingen in het huurbeleid. Per aspect van het huurbeleid is een overzicht opgenomen met een uiteenzetting van het aspect en de realisatie per 1 juli 2013.
- In bijlage 1 is een uitgebreide reeks tijdreekstabellen en -figuren opgenomen.
- Bijlage 2 bevat de belangrijkste begripsomschrijvingen.
- In bijlage 3 staat een overzichtskaart van het schaarstegebied.

Voorin de kernpublicatie is een samenvatting opgenomen van de parameters van het huurbeleid en de realisatie daarvan.

2 Aspecten van het huurbeleid

2.1 Huurbeleid: maximale huurstijging = inflatie over voorgaand jaar + 1,5%, met opslag afhankelijk van huishoudinkomen huurder

Rijksbeleid:	Inkomen: tot € 33.614: 4,0% € 33.614 – 43.000: 4,5% meer dan € 43.000: 6,5%
Realisatie 2013:	Gemiddelde huurstijging: Inkomen tot € 33.614: 3,9% Inkomen € 33.614 – 43.000: 4,3% Inkomen meer dan € 43.000: 5,1% Gemiddeld: 4,1%

De basis voor de huurverhoging is het inflatiepercentage over het voorgaande jaar + 1,5%, vermeerderd met een opslagpercentage voor huishoudens met een inkomen boven de € 33.614. Over 2012 bedroeg de inflatie 2,5%. Voor huurders met een huishoudinkomen onder de € 33.614 is de maximaal toegestane huurstijging dus 4%. Om de doorstroming te bevorderen is bij huurders van een zelfstandige woning die behoort tot de gereguleerde huurwoningvoorraad, met een huishoudinkomen boven de € 33.614, een extra huurverhoging toegestaan. Voor huishoudens met een inkomen tussen € 33.614 en € 43.000 bedraagt het opslagpercentage 0,5 procentpunt en is de maximaal toegestane huurstijging dus 4,5%. Voor huishoudens met een inkomen boven de € 43.000 is het opslagpercentage 2,5 procentpunt. Voor hen bedraagt de maximale huurstijging dus 6,5%. Voor onzelfstandige woningen, woonwagens en woonwagenstandplaatsen is de maximale huurstijging gelijk aan het inflatiepercentage over 2012 vermeerderd met 1,5 procentpunt, dus 4%. In deze rapportage wordt alleen ingegaan op de huurverhoging bij zelfstandige woningen.

Tabel 2.1: Omvang van het bezit naar type verhuurder, 2013

	Aantal woningen	
	x 1.000	%
Toegelaten instellingen	**2.263**	**78%**
Niet-commerciële verhuurders	**67**	**2%**
Institutionele beleggers	150	5%
Bedrijven	236	8%
Natuurlijke personen	187	7%
Commerciële verhuurders	**573**[1)]	**20%**
Totaal	**2.903**	**100%**

1) De onderverdeling naar de verschillende commerciële verhuurders is een benadering op basis van de gevonden verhoudingen in het bestand van de CBS-huurenquête.
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

In Nederland worden op dit moment zo'n 2,9 miljoen zelfstandige woningen verhuurd, waarvan bijna 80% door toegelaten instellingen. Eén op de vijf woningen wordt verhuurd door een commerciële verhuurder. Dit betreft zo'n 573 woningen. Binnen de commerciële huursector wordt een aanzienlijk deel van de huurwoningen verhuurd door kleine particuliere verhuurders, die als natuurlijke persoon

één of meerdere huurwoningen verhuren. Naar schatting gaat het om een derde van de commerciële huurwoningen. De overige commerciële huurwoningen zijn eigendom van bedrijven en institutionele beleggers. Naast toegelaten instellingen en commerciële verhuurders, is een derde type verhuurder actief. Het betreft de zogenoemde niet-commerciële verhuurders, instellingen zonder winstoogmerk die niet tot de toegelaten instellingen behoren. De niet-commerciële verhuurders vormen slechts een zeer beperkt deel van de huursector in Nederland.

Inkomensafhankelijke huurverhoging ingevoerd

In 2013 is, om de doorstroming in het gereguleerde deel van de huurwoningvoorraad te bevorderen, de inkomensafhankelijke huurverhoging ingevoerd. Verhuurders kunnen huurders van een zelfstandige huurwoning met een gereguleerde huurovereenkomst een hogere huurverhoging vragen als zij niet tot de doelgroep van beleid behoren. De grens hiervoor ligt bij een huishoudinkomen van € 33.614. Als het huishoudinkomen ten hoogste € 33.614 bedraagt, is de maximaal toegestane huurverhoging de inflatie over het voorgaande jaar + een opslagpercentage van 1,5%. Over 2012 bedroeg de inflatie 2,5%. In 2013 was de maximale huurstijging voor huishoudens met een inkomen tot € 33.614 die in een zelfstandige huurwoning met een gereguleerde huur wonen dus maximaal 2,5% + 1,5% = 4%. Voor huishoudens met een inkomen tussen € 33.614 en € 43.000 bedroeg het opslagpercentage 2% en was de maximaal toegestane huurverhoging dus 4,5%. Voor huishoudens met een inkomen hoger dan € 43.000 bedroeg het opslagpercentage 4%. Voor deze huishoudens mocht de huur dus maximaal met 6,5% worden verhoogd.

Gemiddelde huurverhoging exclusief huurharmonisatie 4,1%

Tabel 2.2: De gemiddelde huurstijging in de gereguleerde huurwoningvoorraad, exclusief huurharmonisatie, naar type verhuurder, 2007 – 2013

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Toegelaten instellingen	1,1%	1,5%	2,4%	1,2%	1,3%	2,2%	4,2%
Niet-commerciële verhuurders	0,4%	1,6%	2,1%	1,1%	1,3%	2,3%	3,8%
Commerciële verhuurders	1,1%	1,7%	2,3%	1,4%	1,4%	2,1%	3,7%
Totale voorraad	**1,1%**	**1,5%**	**2,4%**	**1,2%**	**1,3%**	**2,2%**	**4,1%**

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

De gemiddelde huurverhoging is in 2013 uitgekomen op 4,1%. Dit is de huurverhoging exclusief de effecten van huurharmonisatie. De gemiddelde huurverhoging is de hoogste sinds 1994. Toegelaten instellingen verhoogden de huren van zittende huurders gemiddeld met 4,2%, commerciële verhuurders met 3,7% en niet-commerciële verhuurders met 3,8%.

Inkomensafhankelijke huurverhoging beduidend onder het maximaal mogelijke

Tabel 2.3: De gemiddelde huurstijging in de gereguleerde huurwoningvoorraad, exclusief huurharmonisatie, naar inkomen huurder en type verhuurder, 2013

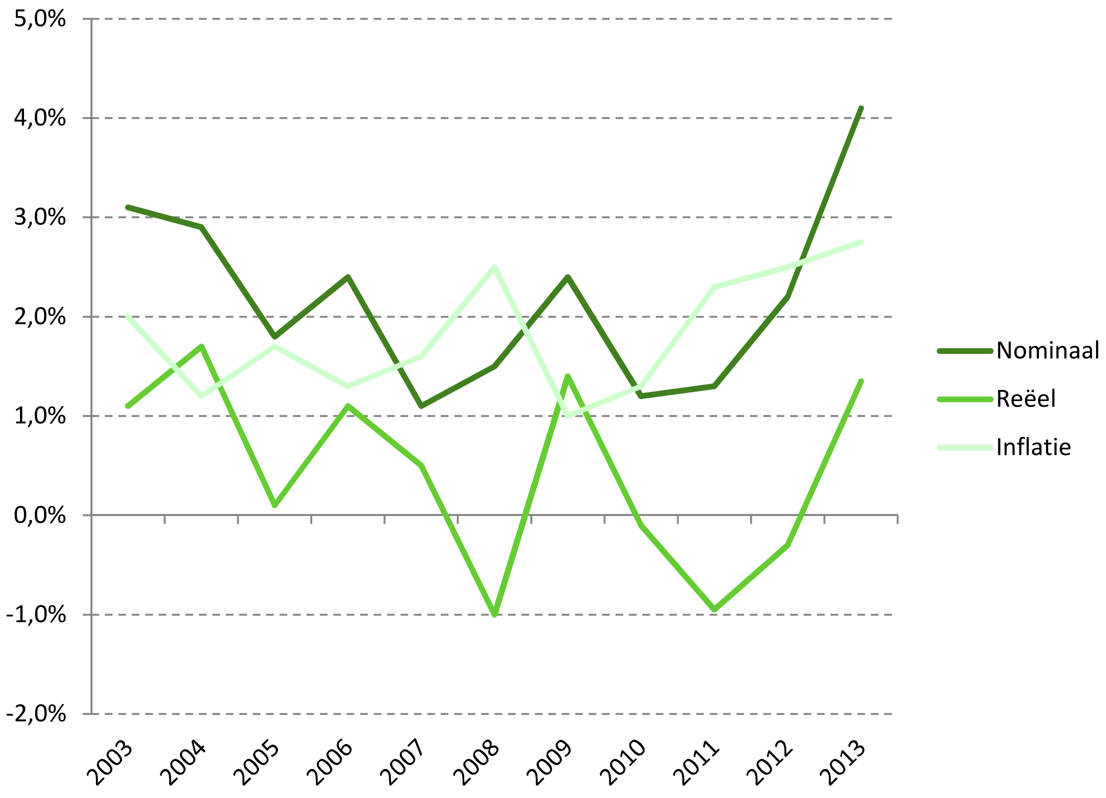
Inkomen	Toegelaten instellingen	Niet-commerciële verhuurders	Commerciële verhuurders	Totaal
Tot € 33.614	3,9%	.	3,6%	3,9%
€ 33.614 - € 43.000	4,3%	.	4,2%	4,3%
Meer dan € 43.000	5,4%	.	4,1%	5,1%
Totale voorraad	**4,2%**	**3,8%**	**3,7%**	**4,1%**

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Toegelaten instellingen verhoogden de huren van huishoudens die behoren tot de doelgroep van beleid gemiddeld met 3,9%. Commerciële verhuurders verhoogden de huren van deze groep gemiddeld met 3,6%. Huishoudens met een middeninkomen tussen de € 33.614 en de € 43.000 kregen een gemiddelde huurverhoging van 4,3%. Bij deze inkomensgroep is er weinig verschil tussen huurders van een huurwoning van een toegelaten instelling en van een commerciële verhuurder. De hoogste gemiddelde huurverhoging kregen huurders van huurwoningen van toegelaten instellingen, met een huishoudinkomen vanaf € 43.000. Gemiddeld ging deze groep per 1 juli 5,4% meer huur betalen. In de commerciële huursector was de huurstijging bij huishoudens met een inkomen vanaf € 43.000 beduidend lager dan in de sociale huursector. Huishoudens met een hoger inkomen in een commerciële huurwoning gingen gemiddeld 4,1% meer huur betalen. Verhuurders zijn bij het toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging in 2013 gemiddeld beduidend onder het niveau gebleven dat maximaal mogelijk was.

Reële huurverhoging 1,4%

Figuur 2.1: Gemiddelde huurstijging in de gereguleerde huurwoningvoorraad, exclusief huurharmonisatie, in nominale en reële termen (2003 - 2013)



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Naar verwachting zal de inflatie in 2013 uitkomen op 2,75%[1]. De gemiddelde huurstijging exclusief huurharmonisatie bedroeg 4,1%. Op grond van de verwachte inflatie over 2013 zal de reële huurstijging in 2013 ongeveer 1,4% zijn (zie figuur 2.1).

[1] Centraal Planbureau, september 2013

Huurstijging inclusief huurharmonisatie 4,9%

Tabel 2.4: De gemiddelde huurstijging in de gereguleerde huurwoningvoorraad, inclusief huurharmonisatie, naar type verhuurder, 2004 - 2013

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
										Huurstijging inclusief harmonisatie	Harmonisatie-effect 2013
Toegelaten instellingen	**3,1%**	**1,9%**	**2,8%**	**1,4%**	**2,1%**	**2,9%**	**1,7%**	**1,9%**	**3,0%**	**5,0%**	**0,8%**
Niet-commerciële verhuurders	**2,9%**	**2,1%**	**2,0%**	**0,4%**	**1,7%**	**2,6%**	**2,3%**	**1,6%**	**2,7%**	**3,9%**	.[1]
Institutionele beleggers	3,4%	2,8%	3,2%	1,7%	2,3%	3,0%	1,8%	1,7%	2,7%	4,0%	.[1]
Bedrijven	3,0%	2,9%	3,0%	1,6%	1,8%	3,2%	1,7%	1,8%	3,0%	4,7%	.[1]
Natuurlijke personen	3,2%	2,7%	2,6%	1,7%	2,3%	3,0%	1,8%	1,3%	2,7%	3,6%	.[1]
Commerciële verhuurders	**3,2%**	**2,8%**	**2,9%**	**1,7%**	**2,1%**	**3,1%**	**1,8%**	**1,6%**	**2,8%**	**4,2%**	**0,5%**
Totale voorraad	**3,2%**	**2,1%**	**2,8%**	**1,4%**	**2,0%**	**2,9%**	**1,7%**	**1,8%**	**3,0%**	**4,9%**	**0,8%**

1) Het aantal woningen met huurharmonisatie in de steekproef is onvoldoende groot om uitsplitsingen te maken naar alle verschillende soorten verhuurders.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

De gemiddelde huurstijging inclusief huurharmonisatie bedroeg 4,9%. Het effect van huurharmonisaties op de gemiddelde huurstijging bedroeg daarmee 0,8%. Toegelaten instellingen harmoniseerden sterker dan commerciële verhuurders. Bij de toegelaten instellingen was de gemiddelde huurstijging inclusief huurharmonisatie 5,0%, en het harmonisatie-effect 0,8%. In de commerciële huursector was dit 4,2% respectievelijk 0,5%. Het betreft de huren van woningen die behoren tot de gereguleerde voorraad. Woningen met een geliberaliseerde huur, ook commerciële huurwoningen, zijn in de genoemde percentages buiten beschouwing gelaten. Binnen de commerciële huursector lieten institutionele beleggers en bedrijven de huren gemiddeld wat sterker stijgen dan de kleine particuliere verhuurders die als natuurlijke persoon één of enkele woningen verhuren. Onder de huishoudens die een woning van een natuurlijke persoon huren, bevinden zich naar verhouding veel huishoudens met een inkomen tot € 33.614. Bij deze groep is geen inkomensafhankelijke huurverhoging aan de orde. Ook bevinden zich onder de huurders van natuurlijke personen veel huishoudens waarvan het inkomen onbekend is. Wellicht hangt de lagere huurstijging bij verhuurders zonder rechtspersoon ook samen met onbekendheid onder deze groep met de ruimte die het inkomensafhankelijke huurbeleid biedt. Daarbij is ook niet uit te sluiten dat het proces van het opvragen van de inkomens van huurders bij de Belastingdienst voor (een deel van) deze categorie verhuurders als te complex of administratief te belastend wordt ervaren. Ten slotte zou de lagere huurverhoging bij verhuurders die als natuurlijke persoon opereren kunnen samenhangen met het feit dat zij vaak maar enkele woningen verhuren. Als een verhuurder minder dan tien woningen verhuurt, is de verhuurder vrijgesteld van de verhuurdersheffing. De verhuurder zal daardoor geen prikkel ervaren voor het toepassen van extra huurverhogingen. Dit is echter uit het beschikbare bronmateriaal niet af te leiden.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Tabel 2.5: Aandeel huurders per inkomensklasse, naar type verhuurder, 2013

	Toegelaten instellingen	Niet-commerciële verhuurder[1)]	Commerciële verhuurders	Alle verhuurders
Inkomen tot € 33.614	65,6%	.	45,6%	61,5%
Inkomen € 33.614 - € 43.000	11,5%	.	13,7%	11,9%
Inkomen meer dan € 43.000	16,9%	.	25,8%	18,8%
Inkomen onbekend	6,0%	.	14,9%	7,8%
Totale voorraad	**100,0%**	**.**	**100,0%**	**100,0%**

1) Deze kolom bevat onvoldoende waarnemingen om de uitkomsten uit te kunnen splitsen.
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Van alle huurders in Nederland heeft 61,5% een huishoudinkomen tot € 33.614 en behoort daarmee tot de doelgroep van de toegelaten instellingen. Bij de toegelaten instellingen behoort 65,6% van de huurders tot die groep. Bij commerciële verhuurders is het aandeel huurders met een hoger huishoudinkomen groter dan bij de toegelaten instellingen. Bij de commerciële verhuurders heeft 25,8% van de huurders een huishoudinkomen vanaf € 43.000, bij toegelaten instellingen is dit ruim 16,9%. Hierbij moet worden aangetekend dat in het bestand van de CBS huurenquête niet van elke woning het huishoudinkomen van de huurder bekend is (7,8%). Bij commerciële huurwoningen is het aandeel woningen waarvan het huishoudinkomen van de huurder onbekend is beduidend groter (14,9%) dan bij de huurwoningen van toegelaten instellingen (6,0%).

Maximale huurverhoging vaker toegepast door corporaties

Tabel 2.6: Gemiddelde huurstijging in de gereguleerde huurwoningvoorraad, exclusief huurharmonisatie, en aandeel huurders dat de maximale huurverhoging heeft gekregen, naar type verhuurder en inkomensklasse, 2013

	Inkomen tot € 33.614		Inkomen € 33.614 - € 43.000		Inkomen meer dan € 43.000	
	Gemiddelde huurverhoging	Aandeel maximale huurverhoging	Gemiddelde huurverhoging	Aandeel maximale huurverhoging	Gemiddelde huurverhoging	Aandeel maximale huurverhoging
Toegelaten instelling	3,9%	86,6%	4,3%	52,1%	5,4%	55,8%
Niet-commerciële verhuurder	.	.	.	.	.	.
Commerciële verhuurder	3,6%	69,1%	4,2%	29,7%	4,1%	33,4%
Totale voorraad	**3,9%**	**84,1%**	**4,3%**	**46,8%**	**5,1%**	**50,6%**

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

De hoogste gemiddelde huurverhoging werd zoals aangegeven doorgevoerd bij huurders van toegelaten instellingen in de inkomensklasse vanaf € 43.000. Deze groep kreeg gemiddeld een huurverhoging van 5,4%. Echter, maar in 55,8% van de gevallen waar dat op grond van het inkomen mogelijk was, werd bij deze groep de maximale huurverhoging van 6,5% doorgevoerd. Bij huishoudens met een inkomen tot € 33.614 werd naar verhouding veel vaker de maximale huurverhoging toegepast. Toegelaten instellingen deden dit in 86,6% van de gevallen waar het mogelijk was en commerciële verhuurders in 69,1% van de gevallen. Commerciële verhuurders hebben minder vaak dan corporaties de maximale huurverhoging toegepast. Dat beeld is zichtbaar over alle inkomensklassen.

Tabel 2.7: Aandeel huurders in de gereguleerde huurwoningvoorraad dat de maximale huurverhoging heeft gekregen, naar huurprijsklasse, 2013

Huurprijsklasse[2]	Toegelaten instellingen	Niet-commerciële verhuurders[1)]	Commerciële verhuurders	Alle verhuurders
Tot kwaliteitskortingsgrens	70,9%	.	49,5%	66,7%
Kwaliteitskortingsgrens tot onderste aftoppingsgrens	74,9%	.	46,3%	71,6%
Onderste aftoppingsgrens tot bovenste aftoppings-grens	75,4%	.	50,3%	71,0%
Bovenste aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	65,8%	.	48,2%	60,6%
Vanaf liberalisatiegrens	38,8%	.	35,4%	36,0%
Totale voorraad	**72,5%**	**51,6%**	**46,1%**	**67,8%**

1) Deze kolom bevat onvoldoende waarnemingen om de uitkomsten uit te kunnen splitsen.
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Van de huurders die in een huurwoningen wonen met een gereguleerde huur, heeft 67,8% de op grond van hun huishoudinkomen maximaal mogelijke huurverhoging gekregen. Toegelaten instellingen hebben zoals aangegeven vaker de maximale huurverhoging toegepast dan commerciële verhuurders. In de prijssegmenten waar toegelaten instellingen het meeste bezit hebben, hebben zij de maximale huurverhoging het vaakst toegepast. Het betreft de segmenten tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingrenzen. In deze prijssegmenten werd bij 74,9% van de huurders de huurprijs maximaal verhoogd. Bij commerciële verhuurders is de maximale huurverhoging gelijkmatiger toegepast over alle prijssegmenten. Huurders van een niet-geliberaliseerde huurwoning met een huur boven de liberalisatiegrens, kregen beduidend minder vaak (36,0%) dan gemiddeld de maximale huurverhoging die op grond van hun huishoudinkomen mogelijk was.

Commerciële verhuurders: maximale huurverhoging om achtergebleven huren op te trekken

Tabel 2.8: Aandeel huurders in de gereguleerde huurwoningvoorraad dat de maximale huurverhoging heeft gekregen, naar verhouding tussen de feitelijke en de maximale huur, 2013[1)]

Feitelijke huurprijs in % van de maximale huurprijs	Toegelaten instellingen	Niet-commerciële verhuurder[2)]	Commerciële verhuurders	Alle verhuurders
75% - 100%	70,0%	.	54,3%	67,0%
65% - 75%	73,8%	.	55,0%	72,3%
55% - 65%	74,1%	.	65,5%	73,7%
Tot 55%	70,8%	.	66,4%	70,1%
Totale voorraad	**72,5%**	**62,3%**	**55,5%**	**70,8%**

1) De uitkomsten zijn gebaseerd op de huurwoningen in het bestand van de CBS-huurenquête waarvan de WWS-punten bekend zijn. Bij een deel van de commerciële huurwoningen in het bestand zijn de punten niet bekend. Daarom komt de totaalrij niet geheel overeen met uitkomsten elders in deze rapportage.
2) Deze kolom bevat onvoldoende waarnemingen om de uitkomsten uit te kunnen splitsen.
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Commerciële verhuurders passen de maximale huurverhoging vaker toe naarmate er meer ruimte is tussen de feitelijke huur en de maximale huur. Zij zetten de mogelijkheid van het doorvoeren van een maximale huurverhoging dus in om de huur van een woning meer in overeenstemming te brengen met de kwaliteit. Mogelijk betekent dit dat zij de maximale huurverhoging vaker toepassen bij huurders die al lang in de huidige woning wonen en een huur betalen die is achtergebleven op de ontwikkeling van de markthuur. De woonduur van huurders is echter niet opgenomen in het bestand van de CBS-

[2] De in de tabel gebruikte grenzen stemmen overeen met de huurprijsgrenzen van de Wet op de Huurtoeslag per 1 januari 2013:
€ 374,44: kwaliteitskortingsgrens
€ 535,91 en € 574,35: aftoppingsgrenzen
€ 681,02: maximale huurgrens (liberalisatiegrens)

huurenquête, dus deze mogelijke verklaring kan niet worden getoetst. Bij toegelaten instellingen is dit patroon niet zichtbaar. Uit de beschikbare data is niet af te leiden of, en zo ja welke, relatie toegelaten instellingen leggen tussen het toepassen van de maximale huurverhoging en hun streefhuurbeleid.

Toegelaten instellingen harmoniseerden sterker in het schaarstegebied

Een deel van Nederland behoort tot het schaarstegebied. Het betreft de tien COROP-gebieden met de hoogste gemiddelde WOZ-waarde. In dit gebied hebben huurwoningen extra WWS-punten gekregen om de schaarste in de betreffende gebieden beter in de huurprijs tot uitdrukking te kunnen brengen. Afhankelijk van de WOZ-waarde per vierkante meter gaat het om 25 punten of om 15 punten. In bijlage 3 is een overzichtskaart opgenomen met het schaarstegebied.

Tabel 2.9: De gemiddelde huurstijging in de gereguleerde huurwoningenvoorraad, inclusief huurharmonisatie, naar type verhuurder en naar onderscheid schaarstegebied – overig Nederland, 2013

	Huurstijging, inclusief harmonisatie			Harmonisatie-effect		
	Schaarstegebied	Overig Nederland	Totaal	Schaarstegebied	Overig Nederland	Totaal
Toegelaten instellingen	5,2%	5,0%	5,0%	1,0%	0,8%	0,8%
Niet-commerciële verhuurders	4,3%	3,8%	3,9%	.	.	.
Commerciële verhuurders	4,4%	4,1%	4,2%	0,5%	0,5%	0,5%
Totale voorraad	**5,1%**	**4,8%**	**4,9%**	**0,9%**	**0,8%**	**0,8%**

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

De gemiddelde huurstijging was in het schaarstegebied wat hoger dan in overig Nederland. In het schaarstegebied werden de huren (inclusief de effecten van huurharmonisatie) gemiddeld verhoogd met 5,1%. In overig Nederland was dit gemiddeld 4,8%. Toegelaten instellingen lieten zowel in het schaarstegebied als in overig Nederland de huren het sterkst stijgen. Ook harmoniseerden zij huren bij mutatie sterker dan commerciële verhuurders. En in het schaarstegebied werden huren door toegelaten instellingen sterker geharmoniseerd dan in overig Nederland. Bij toegelaten instellingen in het schaarstegebied droeg de huurharmonisatie 1 procentpunt bij aan de gemiddelde huurstijging van woningen met een gereguleerde huur. In overig Nederland was dit 0,8 procentpunt. Bij de commerciële verhuurders is er geen verschil tussen het schaarstegebied en overig Nederland. In beide gebieden bedroeg het harmonisatie-effect bij commerciële verhuurders 0,5%.

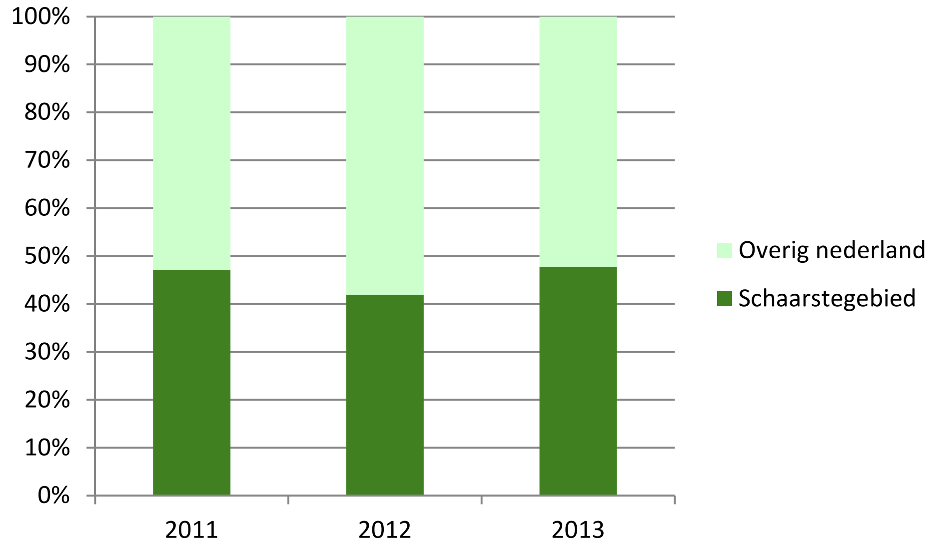
Tabel 2.10: De gemiddelde huurstijging in de gereguleerde huurwoningvoorraad, exclusief huurharmonisatie, naar inkomen huurder en naar onderscheid schaarstegebied – overig Nederland, 2013

	Huurstijging, exclusief harmonisatie		
	Schaarstegebied	Overig Nederland	Totaal
Tot € 33.614	4,0%	3,8%	3,9%
€ 33.614 - € 43.000	4,2%	4,3%	4,3%
Meer dan € 43.000	5,1%	5,1%	5,1%
Totale voorraad	**4,2%**	**4,0%**	**4,1%**

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

De gemiddelde huurstijging was in het schaarstegebied iets hoger dan in de rest van Nederland. Bezien naar inkomensklasse blijkt dat huurders met een huishoudinkomen tot € 33.614 in het schaarstegebied gemiddeld een hogere huurverhoging kregen dan huurders met hetzelfde inkomen in overig Nederland. Bij de hogere inkomensklassen is dat onderscheid er niet.

Figuur 2.2: Verhouding mutatiegraad schaarstegebied - overig Nederland, huurjaar 2011-2013



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Verhuurders konden onder het inflatievolgend huurbeleid vooral bij mutatie gebruik maken van de extra huurruimte die de schaarstepunten opleveren. Bij zittende huurders waren zij uiteraard gebonden aan de maximale huurverhoging die door de Minister is vastgesteld. Het nieuwe huurbeleid staat een huurverhoging toe van 1,5 procentpunt boven de inflatie over het voorgaande jaar, een beduidend hogere huurverhoging dan in 2011 en 2012. Maar het harmoniseren van huren bij mutatie geeft verhuurders nog steeds de meeste mogelijkheden om de door de schaarstepunten ontstane ruimte te benutten.

In het schaarstegebied lag het aantal woningmutaties, en dus het aantal mogelijkheden om de huur te harmoniseren, lager dan in de rest van het land. Dit was de afgelopen jaren zo en is nog steeds het geval. Verhuurders in het schaarstegebied hadden dus minder mogelijkheden de huren te harmoniseren dan verhuurders elders in het land. Echter, de mutatiegraad is in het schaarstegebied in het afgelopen jaar flink toegenomen, en dus ook de mogelijkheden om te harmoniseren. Mogelijk speelt het nieuwe

huurbeleid daarbij een rol en heeft de mogelijkheid de huur te verhogen met een percentage boven de inflatie in het schaarstegebied een positief effect op de mutatiegraad. In overig Nederland liep de mutatiegraad juist wat terug. Gemiddeld genomen was de mutatiegraad in 2013 gelijk aan die in 2012. De verhouding tussen de mutatiegraad in het schaarstegebied en overig Nederland lag in 2013 weer op het niveau van 2011.

Grootste gemiddelde huurstijging in de westelijke provincies en Noord-Brabant

Figuur 2.3: Gemiddelde huurstijging in de gereguleerde huurwoningvoorraad, exclusief huurharmonisatie, per provincie, 2013



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

De gemiddelde huurstijging in de gereguleerde huurwoningvoorraad, exclusief harmonisatie, was het grootst in de westelijke provincies en Noord-Brabant. In Friesland en Groningen was de huurverhoging exclusief harmonisatie juist wat lager dan gemiddeld. De grootste huurstijging was er in de provincies Noord-Brabant, Utrecht en Zuid-Holland.

Differentiatie naar huurprijsklasse

Tabel 2.11: Aandeel huurwoningen en de gemiddelde procentuele huurstijging, inclusief harmonisatie naar huurprijsklasse, 2013

Huurprijsklasse	Aandeel huurwoningen	Huurstijging in %		
		Gereguleerd	Geliberaliseerd	Totaal
Tot kwaliteitskortingsgrens	15,7%	4,0%	.	4,0%
Kwaliteitskortingsgrens tot onderste aftoppingsgrens	50,3%	4,7%	.	4,7%
Onderste aftoppingsgrens tot bovenste aftoppings-grens	10,1%	5,3%	.	5,3%
Bovenste aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	14,4%	6,1%	.	6,1%
Vanaf liberalisatiegrens	9,5%	5,7%	5,0%	5,2%
Totale voorraad	**100,0%**	**4,9%**	**5,0%**	**4,9%**

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

De gemiddelde huurstijging, inclusief huurharmonisatie bedroeg in 2013 zoals aangegeven 4,9%. De huurstijging was echter niet in elke prijsklasse even groot. Bij woningen met een hoge huur, werd de huurprijs naar verhouding sterker verhoogd dan bij woningen met een lagere huur. Zo bedroeg de gemiddelde huurstijging inclusief harmonisatie, voor woningen met een huur tussen de bovenste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens 6,1%. In de prijsklasse tot de kwaliteitskortingsgrens was de gemiddelde huurstijging 4,0%.

Een aanzienlijk deel van de huurwoningen met een huur boven de € 681,02 (63%) heeft een geliberaliseerde huurovereenkomst[3] en valt daarom niet onder de huurprijsregulering. De gemiddelde huurstijging van woningen met een geliberaliseerde huur bedroeg 5,0%. Bij niet-geliberaliseerde woningen met een huur boven de liberalisatiegrens bedroeg de gemiddelde huurstijging 5,7%. Bij woningen met een geliberaliseerde huur was het harmonisatie-effect beduidend groter dan bij woningen met een lagere huur (2,1% respectievelijk 0,8%).

Differentiatie naar prijs-kwaliteitverhouding

De verhouding tussen de feitelijke huur en de maximale huur volgens het Woningwaarderingsstelsel geeft een indicatie van de prijs-kwaliteitverhouding van een woning. Woningen met een feitelijke huur die ver onder de maximale huur ligt, hebben een naar verhouding lage prijs ten opzichte van de kwaliteit die zij bieden. Dit zijn woningen die verhuurders meer mogelijkheden bieden de huur bij mutatie wat sterker te verhogen dan woningen waarvan de feitelijke huur dicht bij de maximale huur ligt. Of een

[3] De huurovereenkomst is alleen geliberaliseerd als de aanvangshuurprijs boven de toentertijd geldende liberalisatiegrens lag.

verhuurder daadwerkelijk zo handelt, heeft uiteraard alles te maken met het huurprijsbeleid van de betreffende verhuurder en met de marktomstandigheden. De instelling van het schaarstegebied heeft bij huurwoningen in dit gebied de ruimte tussen de feitelijke huur en de maximale huur vergroot.

Tabel 2.12: Feitelijke huur als percentage van de maximale huur van huurwoningen (zowel gereguleerde huurwoningen als huurwoningen met een geliberaliseerde huur), naar type verhuurder, 2007 - 2013

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Toegelaten instellingen	68,4%	68,5%	68,8%	69,5%	69,4%	67,0%	67,8%
Niet-commerciële verhuurders	77,5%	79,1%	80,0%	79,8%	78,3%	72,2%	76,5%
Commerciële verhuurders	82,5%	82,5%	83,3%	84,5%	82,2%	81,8%	83,5%
Totale voorraad	**70,6%**	**70,6%**	**71,2%**	**72,0%**	**71,1%**	**68,9%**	**69,9%**
Gemiddelde feitelijke huur	*€ 421*	*€ 430*	*€ 443*	*€ 457*	*€ 465*	*€ 482*	*€ 498*

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

De ruimte tussen de feitelijke huur en de maximale huur die op grond van het Woningwaarderingsstelsel voor een woning gevraagd mag worden, verschilt per type verhuurder. Toegelaten instellingen berekenden hun huurders per 1 juli 2013 een feitelijke huur die gemiddeld op 67,8% van de maximale huur ligt. Bij niet-commerciële verhuurders lag dit percentage op zo'n 76,5%. Commerciële verhuurders rekenden de hoogste huur ten opzichte van de kwaliteit van hun woningen. Bij deze groep verhuurders lag de feitelijke huur per 1 juli 2013 gemiddeld op zo'n 83,5% van de maximale huur. Bij niet-commerciële verhuurders fluctueert de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur meer dan bij de overige verhuurders. Dit effect hangt mogelijk samen met het aantal woningen van niet-commerciële verhuurders in het bestand van de CBS-huurenquête en met wijzigingen in het panel. Voor alle typen verhuurders geldt dat de ruimte tussen de feitelijke huur en de maximale huur kleiner is dan een jaar geleden. De gemiddelde feitelijke huur voor woningen steeg van € 482 in 2012 naar € 498 in 2013.

Tabel 2.13: Feitelijke huur als percentage van de maximale huur van huurwoningen met een gereguleerde huur, naar type verhuurder en naar onderscheid schaarstegebied – overig Nederland, 2013[1)]

	Schaarstegebied	Overig Nederland	Totaal
Toegelaten instellingen	64,0%	69,1%	67,4%
Niet-commerciële verhuurders	76,4%	75,9%	76,1%
Commerciële verhuurders	77,5%	80,7%	79,8%
Totale voorraad	**65,3%**	**70,3%**	**68,7%**

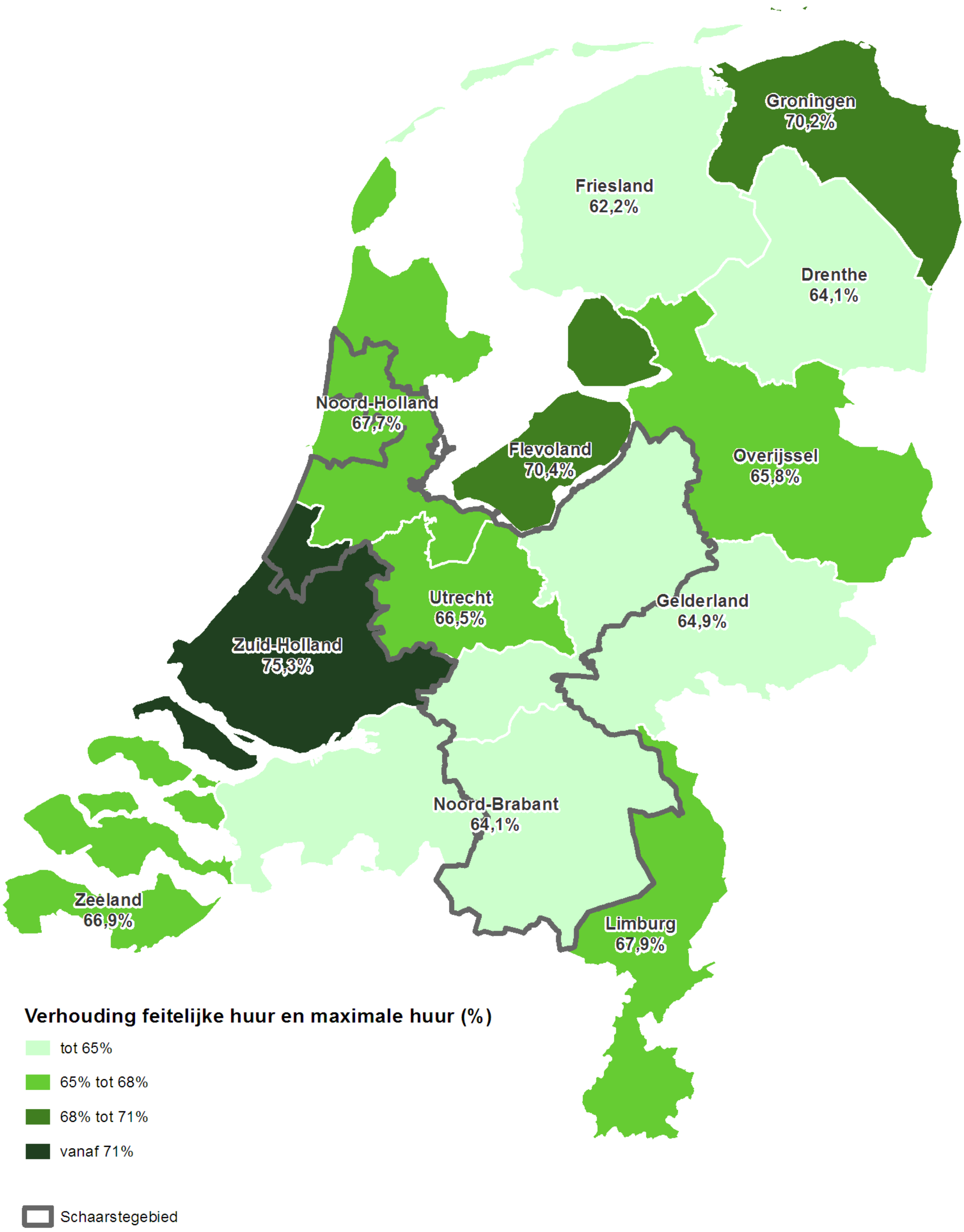
1) De in deze tabel gepresenteerde percentages wijken af van die in tabel 2.12. Dit komt omdat deze tabel alleen is gebaseerd op woningen met een gereguleerde huur. In tabel 2.12 zijn ook de woningen met een geliberaliseerde huurovereenkomst opgenomen.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

In 2012 ontstond met de invoering van het schaarstegebied meer ruimte tussen de feitelijke huur van woningen en de maximale huur die volgens het Woningwaarderingsstelsel gevraagd zou kunnen worden. In het schaarstegebied is de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur daardoor groter dan in overig Nederland (gemiddeld 65,3% in het schaarstegebied en 70,3% in overig Nederland). In het schaarstegebied lag de feitelijke huur van woningen van toegelaten instellingen per 1 juli gemiddeld op 64% van de maximale huur. In overig Nederland was dit 69,1%.

Uit de vragenlijst van de CBS Huurenquête kan overigens worden afgeleid dat niet voor alle huurwoningen in het schaarstegebied de extra punten al daadwerkelijk in de puntentellingen zijn opgenomen. Voor een aanzienlijk deel van de woningen is dit gegeven niet bekend. Dat betekent dat de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur in potentie groter is dan hier gepresenteerd.

Figuur 2.4: Verhouding tussen feitelijke huur en maximale huur (prijs-kwaliteitverhouding) per provincie, 2013



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

De introductie van het schaarstegebied heeft in de westelijke provincies aanzienlijke effecten gehad op de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur. In de provincies Noord-Holland en Utrecht, provincies met een traditioneel krappe woningmarkt, die (grotendeels) tot het schaarstegebied behoren, is de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur beduidend groter dan in Zuid-Holland en Flevoland. Zuid-Holland heeft nu de hoogste huren in relatie tot de huur die maximaal gevraagd mag worden. In Noord-Brabant en Gelderland is het effect van de aanwezigheid van het

schaarstegebied op de ruimte tussen de feitelijke en de maximale huur nog groter. Deze provincies behoren tot de gebieden met de meeste ruimte tussen de feitelijke en de maximale huur. Van de noordelijke provincies kennen Friesland en Drenthe de meeste ruimte op dit punt. In Groningen ligt de feitelijke huur gemiddeld dichter bij de maximale huur. Dit is grotendeels terug te voeren op de krappe huurwoningenmarkt in de stad Groningen.
De introductie van het schaarstegebied heeft ook geleid tot een verandering van de verhouding tussen de feitelijke huur en de maximale huur binnen de vier grote steden. In Den Haag en Rotterdam, de grote steden buiten het schaarstegebied, ligt de feitelijke huur ten opzichte van de maximale huur sinds die introductie op een aanzienlijk hoger niveau dan in Amsterdam en Utrecht. In Den Haag en Rotterdam is deze verhouding nu 85% respectievelijk 78%, in Amsterdam en Utrecht 69% respectievelijk 66%. In 2011, voor de introductie van het schaarstegebied, was de afstand tussen de feitelijke en de maximale huur in Amsterdam en Utrecht beduidend kleiner.
De gemiddelde feitelijke huren verschillen aanmerkelijk tussen de vier grote steden. In Rotterdam is de gemiddelde feitelijke huur € 483, in Amsterdam € 503, in Den Haag € 540 en in Utrecht € 546. De verhouding tussen deze huurniveaus is overigens niet veel veranderd sinds de introductie van het schaarstegebied in oktober 2011. De introductie van het schaarstegebied heeft daarom op dit moment vooral betekenis voor de verdiencapaciteit van verhuurders en niet zozeer voor de huren die huurders betalen.

Tabel 2.14: Differentiatie van de huurverhoging naar prijs-kwaliteitverhouding in de gereguleerde huurwoningvoorraad, exclusief harmonisatie, uitgedrukt als gemiddelde huurstijging, 2013

Feitelijke huurprijs als % van de maximale huurprijs	Toegelaten instellingen	Niet-commerciële verhuurder[1)]	Commerciële verhuurders[2)]	Alle verhuurders
75% - 100%	4,2%	.	4,0%	4,2%
65% - 75%	4,2%	.	4,0%	4,2%
55% - 65%	4,2%	.	4,1%	4,2%
Tot 55%	4,0%	.	3,3%	3,9%
Totale voorraad	**4,2%**	**3,8%**	**3,7%**	**4,1%**

1) Deze kolom bevat onvoldoende waarnemingen om de uitkomsten uit te kunnen splitsen.
2) Om de gemiddelde huurstijging naar prijs-kwaliteitverhouding te berekenen moet de maximale huur, en dus de WWS-punten, bekend zijn. Bij de commerciële verhuurders ontbreekt dit gegeven geregeld. Om deze reden hebben de gemiddelde huurstijgingen naar prijs-kwaliteitverhouding betrekking op minder cases dan de totale gemiddelde huurstijging. De totaalregel, waarin de uitsplitsing naar prijs-kwaliteitverhouding niet is gemaakt, is wel gebaseerd op alle cases.
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Er was in 2013 net als in voorgaande jaren enige differentiatie in de doorgevoerde huurverhoging in relatie tot de afstand tussen de feitelijke huur en maximale huur die voor een woning gevraagd mag worden. Bij woningen met een feitelijke huur tot 55% van de maximale huur was de huurverhoging naar verhouding iets lager (3,9%), terwijl woningen met een feitelijke huur dichter bij de maximale huur volgens het Woningwaarderingsstelsel, een gemiddelde huurverhoging kregen van 4,2%. Bij commerciële verhuurders was iets meer differentiatie zichtbaar in de huurverhoging dan bij de toegelaten instellingen. Toegelaten instellingen verhoogden in vrijwel het gehele bezit de huur gemiddeld met 4,2%, ongeacht de afstand van de feitelijke huur tot de maximale huur. Alleen bij de woningen met een feitelijke huur die op minder dan 55% van de maximale huur lag was de gemiddelde huurverhoging iets lager, namelijk 4,0%. Bij de commerciële verhuurders is de gemiddelde huurverhoging in deze klasse zelfs beduidend lager dan bij woningen waarvan de feitelijke huur dichter bij de maximale huur ligt. Dit zou kunnen samenhangen met een hoog aandeel huishoudens met een laag inkomen in deze woningen, maar dat blijkt niet het geval te zijn. Wel blijkt dat bij één op de zeven van de commerciële huurwoningen in dit segment helemaal geen huurverhoging is doorgevoerd. Maar een eenduidige verklaring van de achtergronden van waarom juist in deze klasse de gemiddelde huurverhoging lager is, is op basis van de CBS-huurenquête niet te geven.

Energetische kwaliteit van huurwoningen

In het Convenant Energiebesparing Huursector zijn afspraken gemaakt over het plegen van een forse inspanning op het verduurzamen van de het woningbezit van toegelaten instellingen en leden van Vastgoedbelang. In het huurbeleid is hier op ingespeeld door de waardering van de onderdelen verwarmingswijze en warmte-isolatie in het Woningwaarderingsstelsel te vervangen door een waardering van de energieprestatie op basis van het energielabel. De onderstaande tabel laat zien hoe de energetische kwaliteit van de Nederlandse huurwoningvoorraad is. Hierbij moet worden aangetekend dat van een deel van de woningen het energieprestatielabel niet bekend is. Een deel van de voorraad heeft ook nog geen energielabel. Dat is bij huurwoningen van commerciële verhuurders naar verhouding vaker het geval dan bij corporatiewoningen.

Tabel 2.15: Energielabels naar type verhuurder en totaal (zowel gereguleerde huurwoningen als huurwoningen met een geliberaliseerde huur), 2013

Energielabel	Toegelaten instellingen	Niet-commerciële verhuurder[1)]	Commerciële verhuurders	Totaal
Geen label / onbekend[2)]	15%	.	63%	25%
A++	0%	.	0%	0%
A+	0%	.	0%	0%
A	4%	.	2%	4%
B	10%	.	5%	9%
C	24%	.	10%	21%
D	23%	.	8%	20%
E	13%	.	5%	11%
F	8%	.	4%	7%
G	3%	.	3%	3%
Totaal	**100%**	**.**	**100%**	**100%**

1) Deze kolom bevat onvoldoende waarnemingen om de uitkomsten uit te kunnen splitsen.
2) Dit betreft woningen waarvoor bij Agentschap NL geen energielabel is geregistreerd en waarvan de verhuurder bij het invullen van de vragenlijst van de CBS Huurenquête heeft aangegeven dat het label onbekend is.
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Driekwart van de Nederlandse huurwoningvoorraad heeft een energielabel. Een kwart heeft geen label (of een onbekend label). Er zijn zoals aangegeven grote verschillen tussen toegelaten instellingen en commerciële verhuurders waar het het energielabel van woningen betreft. Van de woningen van toegelaten instellingen heeft 85% een energieprestatielabel. In de commerciële huursector ontbreekt bij ruim 60% van de woningen het label.

De energieprestatielabels C en D komen het meest voor in de Nederlandse huurwoningvoorraad. Ruim 40% van de huurwoningen heeft een van deze labels. Bijna 15% van de woningen heeft een betere energetische kwaliteit dan label C. Zo'n 20% heeft een slechtere energetische kwaliteit dan label D. De labels A+ en A++ komen zeer weinig voor. Dit komt omdat eigenlijk alleen nieuwbouwwoningen deze labels krijgen. Het aanpassen van bestaande woningen aan de kwaliteitseisen van de labels A+ en A++ is over het algemeen niet rendabel.

Tabel 2.16: Gemiddelde huur per energielabel, naar type verhuurder en totaal (zowel gereguleerde huurwoningen als huurwoningen met een geliberaliseerde huur), 2013

Energielabel	Toegelaten instellingen	Niet-commerciële verhuurder[1)]	Commerciële verhuurders	Totaal
Geen label / onbekend	€ 480	.	€ 550	€ 518
A++[2)]	.	.	.	.
A+[2)]	.	.	.	.
A	€ 590	.	€ 845	€ 615
B	€ 522	.	€ 827	€ 555
C	€ 485	.	€ 796	€ 516
D	€ 474	.	€ 660	€ 489
E	€ 455	.	€ 674	€ 472
F	€ 436	.	€ 607	€ 453
G	€ 397	.	€ 598	€ 434
Totale voorraad	**€ 479**	**€ 525**	**€ 614**	**€ 506**

1) Deze kolom bevat onvoldoende waarnemingen om de uitkomsten uit te kunnen splitsen.
2) Deze rij bevat onvoldoende waarnemingen om de uitkomsten uit te kunnen splitsen.
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Een woning van een toegelaten instelling met een energielabel C of D, de meest voorkomende energielabels, heeft gemiddeld een kale huur van rond de € 480. Een huurwoning van een toegelaten instelling met energielabel A kost zo'n € 590 per maand. Een huurwoning van een toegelaten instelling met de slechtste energetische kwaliteit (label G) heeft een gemiddelde maandhuur van zo'n € 400. In de commerciële huursector bedraagt de huur van een woning met energielabel G gemiddeld zo'n € 600 per maand. Een commerciële huurwoning met energielabel A heeft een gemiddelde maandhuur van zo'n € 850.

Woningen van toegelaten instellingen zonder energielabel hebben een gemiddelde maandhuur die redelijk overeenkomt met de gemiddelde huur over het totale bezit. In de commerciële huursector zijn het juist de goedkoopste woningen die ongelabeld zijn.

Hoe meer energetische kwaliteit een commerciële huurwoning heeft, hoe dichter de gevraagde huur ligt bij de maximale huur. Bij huurwoningen van toegelaten instellingen is dit, door het streefhuurbeleid en het kwaliteitsbeleid dat deze organisaties doorgaans hanteren, niet zonder meer het geval.

2.2 Huurprijsnorm corporaties

Rijksbeleid: 4,0%
Realisatie 2013: 3,9%

Aansluitend op het basisverhogingspercentage van inflatie + 1,5 procentpunt (per 1 juli 2013 4%), wordt ook de maximale stijging van de gemiddelde huurprijs van zelfstandige woningen van toegelaten instellingen per 1 juli 2013 gesteld op het niveau van de inflatie + 1,5 procentpunt (4%). Dat betekent dat de gemiddelde huurprijs van de zelfstandige woningen van een woningcorporatie op 1 juli 2013 niet hoger mag zijn dan de gemiddelde huurprijs van de zelfstandige woningen per 30 juni 2013, vermeerderd met 4%. Om corporaties de ruimte te geven gebruik te maken van de hogere huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven de € 33.614, worden deze huurverhogingen buiten beschouwing gelaten bij de berekening van de stijging van de gemiddelde huurprijs van zelfstandige woningen per 1 juli.

De gemiddelde huurprijs van woningen van toegelaten instellingen met een gereguleerde huur, die bewoond worden door huishoudens met een inkomen tot € 33.614, steeg per 1 juli 2013 met 3,9%. Dit is uiteraard de huurprijsstijging exclusief de effecten van huurharmonisatie. Op het niveau van de totale sector is de gemiddelde huurstijging daarmee binnen de maximale huurprijsnorm van 4% gebleven. Op basis van de CBS-huurenquête kan niet worden vastgesteld of dit ook voor alle individuele toegelaten instellingen het geval is. Deze toets wordt bij elke corporatie uitgevoerd door de accountant, bij het opstellen van het jaarverslag.

2.3 Huurharmonisatie

Rijksbeleid:	Ruimte voor huurharmonisatie
Realisatie 2013:	4,4 % van de huurwoningvoorraad

Naast de jaarlijkse huurverhoging kunnen verhuurders bij mutatie (nieuwe verhuring) de huurprijs aanpassen (harmonisatie ineens). Hiermee is het voor verhuurders mogelijk een achtergebleven huurprijs in overeenstemming te brengen met de streefhuur. Hierbij geldt uiteraard de maximale huurprijs die voortkomt uit het Woningwaarderingsstelsel als grens. Als het aantal WWS-punten dat toelaat kan een verhuurder ervoor kiezen de huurovereenkomst van een woning te liberaliseren. Dit biedt de verhuurder meer mogelijkheden een eigen huurprijsbeleid te voeren.

Tabel 2.17: Effecten van huurharmonisatie, 2006 - 2013

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013		
								Gereguleerde huurovereenkomst	Geliberaliseerde huurovereenkomst[2)]	Totaal
Huurverhoging exclusief huur-harmonisatie	2,4%	1,1%	1,5%	2,4%	1,2%	1,3%	2,2%	4,1%	2,9%	4,0%
Harmonisatie-effect	0,4%	0,3%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,8%	0,8%	2,1%	0,9%
Huurstijging inclusief huur-harmonisatie	2,8%	1,4%	2,0%	2,9%	1,7%	1,8%	3,0%	4,9%	5,0%	4,9%
Aandeel woningen met huur-harmonisatie	3,2%	3,1%	3,9%	4,1%	3,9%	4,0%	4,3%	4,4%	5,4%	4,4%
Gemiddelde huur inclusief huurharmonisatie[1)]	€ 402	€ 421	€ 430	€ 443	€ 457	€ 465	€ 482	€ 482	€ 861	€ 506

1) Huurprijs na huurverhoging.
2) Voor woningen met een geliberaliseerde huurprijs is het Woningwaarderingsstelsel niet van toepassing.
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Vanaf 2008 ligt het aandeel huurwoningen waarvan de huur bij mutatie wordt geharmoniseerd aanzienlijk hoger dan in de periode daarvoor. Vóór 2008 lag het aandeel huurwoningen dat werd geharmoniseerd op zo'n 3%. Vanaf 2008 ligt dit aandeel een kwart hoger: rond de 4% (circa 80% van het aantal mutaties). In 2012 en 2013 is het aandeel geharmoniseerde huurwoningen verder gestegen en ligt nu op 4,4%. Net als in de voorgaande jaren werd er in het geliberaliseerde deel van de voorraad vaker geharmoniseerd dan in het gereguleerde deel (5,4% respectievelijk 4,4%).

Het harmonisatie-effect, het aandeel van de huurstijging door huurharmonisatie op de totale gemiddelde huurstijging, bedroeg dit jaar 0,9%. Het harmonisatie-effect is daarmee nog iets toegenomen ten opzichte van 2012. Toen was er sprake van een behoorlijke stijging van het harmonisatie-effect.

In het gereguleerde deel van de voorraad bedroeg de gemiddelde huurverhoging exclusief harmonisatie 4,1%. In het geliberaliseerde deel van de voorraad was de gemiddelde huurverhoging lager: 2,9%. Dit hangt zeer waarschijnlijk samen met afspraken die verhuurders van woningen in dit segment in de huurovereenkomst vaak maken met huurders over de maximale huurverhoging die kan worden doorgevoerd. De huurstijging inclusief huurharmonisatie bedroeg voor woningen met een gereguleerde huur gemiddeld 4,9% en voor woningen met een geliberaliseerde huur 5,0%.

De gemiddelde huur (inclusief de geharmoniseerde huren) bedroeg € 506. In het gereguleerde deel van de huurwoningvoorraad was de gemiddelde huur € 482, in het geliberaliseerde deel € 861.

Tabel 2.18: Effecten van huurharmonisatie voor woningen waarvan de huur is geharmoniseerd, 2006 - 2013

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013		
								Gereguleerde huurovereenkomst	Geliberaliseerde huurovereenkomst[1)]	Totaal
Gemiddeld percentage huuraanpassing voor woningen waarvan de huur geharmoniseerd is	13,5%	12,0%	15,3%	16,4%	15,7%	15,7%	20,5%	22,6%	42,4%	24,1%
Gemiddelde huur na huurharmonisatie van woningen waarvan de huur geharmoniseerd is	€ 422	€ 454	€ 462	€ 481	€ 486	€ 488	€ 524	€ 519	€ 808	€ 542
Verhouding feitelijke en maximale huur na harmonisatie van woningen waarvan de huur geharmoniseerd is	.	.	.	77,8%	79,1%	79,6%	78,1%	80,4%	97,9%	81,7%

1) Voor woningen met een geliberaliseerde huurprijs is het Woningwaarderingsstelsel niet van toepassing.
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Van woningen waarvan de huur werd geharmoniseerd, bedroeg het gemiddelde percentage huuraanpassing 24,1%. Dit is hoger dan in 2012. Toen was de gemiddelde huuraanpassing bij harmonisatie 20,5%. In 2012 was ook al sprake van een aanzienlijke grotere huuraanpassing bij harmonisatie dan in de jaren daarvoor. Woningen in het geliberaliseerde deel van de huurwoningvoorraad kregen bij harmonisatie een aanmerkelijk hogere huurverhoging dan woningen in het gereguleerde deel. In het gereguleerde deel stegen de huren bij harmonisatie gemiddeld 22,6%, in het geliberaliseerde deel 42,4%.

Voor woningen waarvan de huur werd geharmoniseerd, lag de feitelijke huur na harmonisatie gemiddeld op 81,7% van de maximale huur. Over de totale huurwoningvoorraad was dit gemiddeld 69,9% van de maximale huur (zie ook tabel 2.12). De afstand tussen de feitelijke huur en de virtuele maximale huur was in het geliberaliseerde deel van de voorraad aanmerkelijk kleiner dan in het gereguleerde deel van de voorraad (97,9% respectievelijk 80,4%).

Toegelaten instellingen harmoniseerden in 2013 aanzienlijk vaker huren dan commerciële verhuurders. Toegelaten instellingen harmoniseerden de huren van 4,7% van hun huurwoningen, commerciële verhuurders deden dat bij 3,5% van hun woningbezit. De gemiddelde huurstijging van woningen waarvan de huur werd geharmoniseerd was bij toegelaten instellingen en commerciële verhuurders nagenoeg gelijk: 24,3% respectievelijk 24,0%. Het harmonisatie-effect over hun totale woningbezit bedroeg bij toegelaten instellingen 0,9% en bij commerciële verhuurders 0,7%.

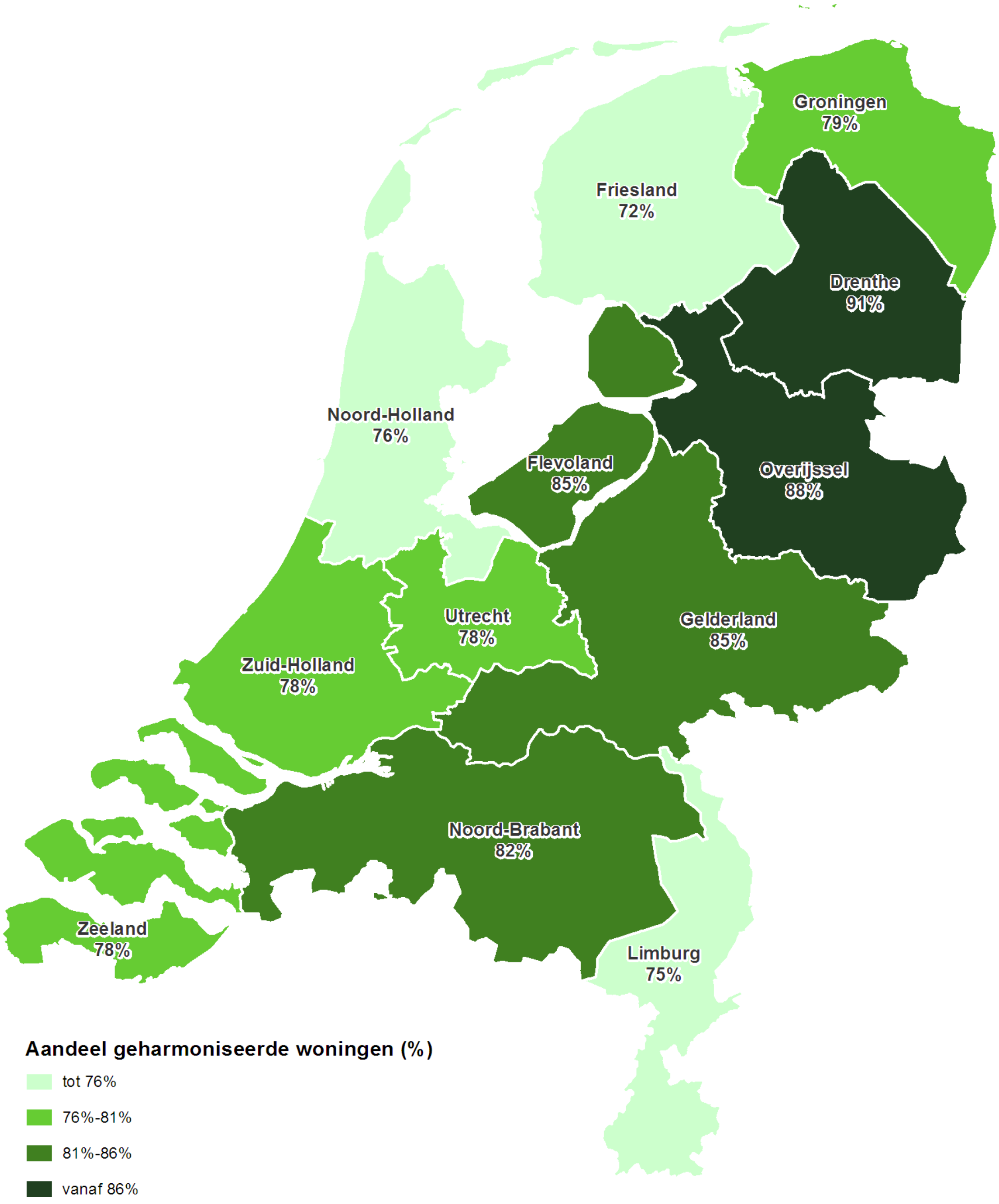
In het schaarstegebied werden de huren sterker geharmoniseerd dan elders in Nederland. Commerciële verhuurders brachten de huren van de gereguleerde woningen die zij harmoniseerden in het schaarstegebied naar gemiddeld 97% van de maximale huur. Bij toegelaten instellingen is dat 77%.

Zie voor een uitsplitsing naar huursector van met huurharmonisatie samenhangende uitkomsten ook tabel 9 in bijlage 1.

Er is nagegaan in welke mate in 2013 de huren naar beneden zijn bijgesteld en of dit ook gebeurt door bij mutatie de huur naar beneden te harmoniseren. Het verlagen van huren komt maar weinig voor. In 0,6% van de gevallen werd in 2013 de huur verlaagd. Als dit gebeurde was dat doorgaans bij de zittende huurder, huren werden niet of nauwelijks door harmonisatie verlaagd.

Naar verhouding meeste huurharmonisaties in Drenthe en Overijssel

Figuur 2.5: Woningen waarvan de huur is geharmoniseerd als percentage van het aantal mutaties, per provincie, 2013



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Huurharmonisatie in relatie tot de grenzen van de huurtoeslag en de liberalisatiegrens

Een verhuurder kan alleen bij een nieuwe verhuring (mutatie) de huur harmoniseren. Het aandeel geharmoniseerde huren zegt dus meer als deze wordt gerelateerd aan de mutatiegraad. Dan wordt

inzichtelijk in welke mate huren werden geharmoniseerd *waar dat mogelijk was*. Of een verhuurder de huur van een woning bij mutatie harmoniseert, en in welke mate de huur wordt opgetrokken, wordt bepaald door het huurbeleid van de verhuurder zelf. Gerelateerd aan de mutatiegraad werd in de provincies Drenthe en Overijssel het vaakst de huur van woningen geharmoniseerd. In Drenthe werd in 91% van de gevallen waar dat mogelijk was de huur geharmoniseerd, en in Overijssel in 88% van de gevallen. In Drenthe hangt dit samen met een erg lage mutatiegraad, waardoor er weinig gelegenheid was om te harmoniseren. Waar dat wel mogelijk was is van deze mogelijkheid vervolgens vaker gebruik gemaakt. Ook in de provincies Gelderland (85%), Flevoland (85%) en Noord-Brabant (82%) werden huren vaak geharmoniseerd. In Friesland en Limburg daarentegen, werd juist het minst geharmoniseerd. Opvallend is dat ook in Noord-Holland, in relatie tot de mutatiegraad, er naar verhouding weinig werd geharmoniseerd. In 76% van de gevallen waar dat mogelijk was, koos de verhuurder er voor de huur bij mutatie op te trekken.

Tabel 2.19: Het aandeel geharmoniseerde huurwoningen dat door harmonisatie een huur krijgt boven de kwaliteitskortingsgrens, de aftoppingsgrenzen of de liberalisatiegrens, naar type verhuurder

	Kwaliteitskor-tingsgrens	Aftoppings-grenzen	Liberalisatie-grens)	Geen effect	Totaal
Toegelaten instellingen	15%	29%	6%	50%	100%
Niet-commerciële verhuurders[1)]	.	.	.	.	.
Commerciële verhuurders	3%	21%	23%	53%	100%
Totale voorraad	**13%**	**27%**	**9%**	**51%**	**100%**

[1)] Deze rij bevat onvoldoende waarden om betrouwbare resultaten te presenteren.
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Vorig jaar werd zichtbaar dat toegelaten instellingen beduidend vaker huren waren gaan harmoniseren tot boven de aftoppingsgrens van de huurtoeslag. Die tendens heeft zich in 2013 doorgezet. Van de woningen van toegelaten instellingen waarvan de huur bij mutatie werd geharmoniseerd, lag de huur in 29% van de gevallen onder de aftoppingsgrens en na harmonisatie daarboven. Bij commerciële verhuurders lag het aandeel huren dat tot boven de aftoppingsgrens werd geharmoniseerd wat lager: 21%. Commerciële verhuurders harmoniseerden echter veel vaker dan toegelaten instellingen hun huren tot boven de liberalisatiegrens. Bij 23% van de geharmoniseerde huren van commerciële verhuurders ging de huur door deze grens. Bij toegelaten instellingen betrof dit 6% van de geharmoniseerde huren. Gemiddeld over de hele huursector werd bij 13% van de woningen waarvan de huur werd geharmoniseerd, geharmoniseerd tot boven de kwaliteitskortingsgrens, in 27% van de gevallen werd geharmoniseerd tot boven de aftoppingsgrenzen en in 9% van de gevallen tot boven de liberalisatiegrens.

Aanvullend op deze analyse is nagegaan of het op basis van de CBS-huurenquête mogelijk is het aantal huurwoningen in het schaarstegebied in beeld te brengen, waarvan de huur werd geharmoniseerd tot boven de liberalisatiegrens en tot boven de grens van € 800, doordat de schaarstepunten werden toegevoegd. De conclusie is dat het bestand van de CBS-huurenquête onvoldoende informatie bevat om deze aantallen betrouwbaar in beeld te brengen. Wel kan worden vastgesteld dat dit bij de huurverhoging per 1 juli 2013 niet op grote schaal is gebeurd.

Meer harmonisatie huurwoningen met hoge huur ten opzichte van de maximale huur

Tabel 2.20: Aandeel geharmoniseerde op het aantal mutaties van huurwoningen met een gereguleerde huur, naar prijs-kwaliteitverhouding en type verhuurder, 2013

Feitelijke huurprijs (na harmonisatie) in % van de maximale huurprijs	Toegelaten instellingen	Niet-commerciële verhuurders[1]	Commerciële verhuurders	Alle verhuurders
75% - 100%	88%	.	84%	87%
65% - 75%	83%	.	100%	83%
55% - 65%	62%	.	44%	61%
Tot 55%	60%	.	.	60%
Totale voorraad	**83%**	.	**80%**	**83%**

[1] Deze kolom bevat onvoldoende waarden om betrouwbare resultaten te presenteren.
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

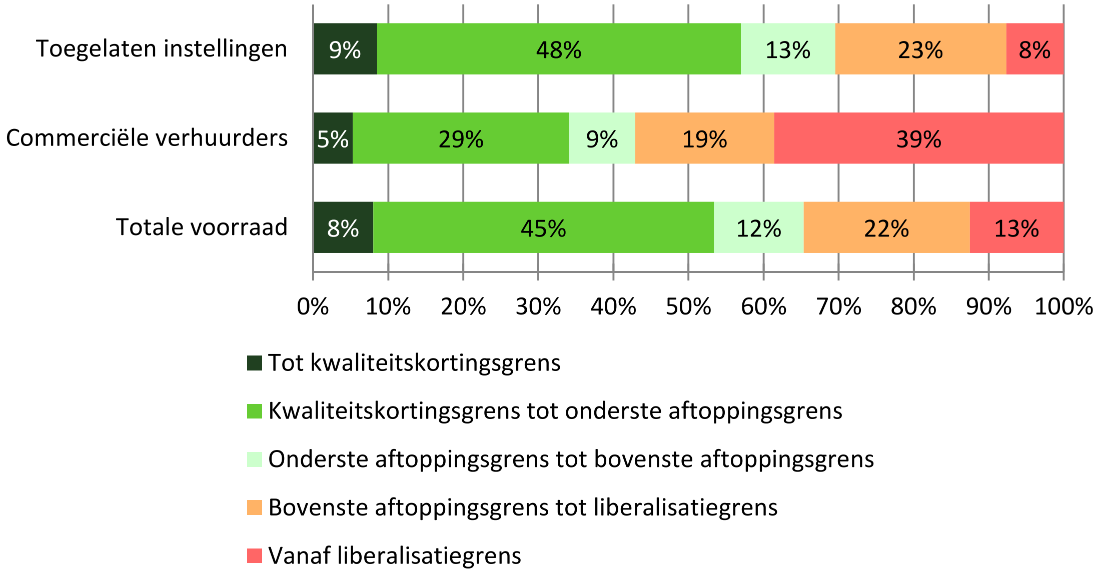
Huren werden vaker geharmoniseerd bij woningen waarvan de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur kleiner is. Het harmoniseren van huren wordt dus vaker toegepast bij woningen die al een hoge huur hebben in verhouding tot de kwaliteit die zij bieden. Dit geldt zowel voor toegelaten instellingen als voor commerciële verhuurders. Toegelaten instellingen harmoniseerden in 2013 de huren van 83% van hun gemuteerde woningen (gereguleerde voorraad). In de klasse waar de feitelijke huurprijs 75% tot 100% van de maximale huurprijs bedraagt, werd in 88% van de gevallen waar dit door mutatie mogelijk was de huur geharmoniseerd. In de klasse met een feitelijke huur tot 55% van de maximale huur gebeurde dit maar in 60% van de gevallen. Ook in de klasse van 55% - 65% wordt naar verhouding weinig geharmoniseerd. Bij commerciële verhuurders werd bij 80% van de gemuteerde woningen met een gereguleerde huurprijs de huur geharmoniseerd.

Op het eerste oog lijkt het tegenstrijdig dat er meer geharmoniseerd wordt in delen van de huurwoningvoorraad die daarvoor minder ruimte bieden. Een mogelijke verklaring ligt in het huurbeleid van verhuurders. In het segment met een feitelijke huur die ligt op 55% van de maximale huur of lager wordt maar heel weinig gemuteerd. Een deel van de woningen die wel muteren betreft mogelijk woningen die toegelaten instellingen beschikbaar willen houden voor specifieke doelgroepen. Overigens, dat een woning een huur heeft die dicht bij de maximale huur ligt, betekent niet dat het om een woning met een hoge huur gaat.

Commerciële verhuurders streven voor het grootste deel van hun bezit naar een huurprijs op marktniveau (soms wordt hier van afgeweken vanwege afspraken met gemeenten of andere verhuurders). De gemiddelde huurprijs in hun totale bezit ligt veel dichter bij de maximale huur dan bij toegelaten instellingen.

Ruim helft harmonisaties in segment onder aftoppingsgrens

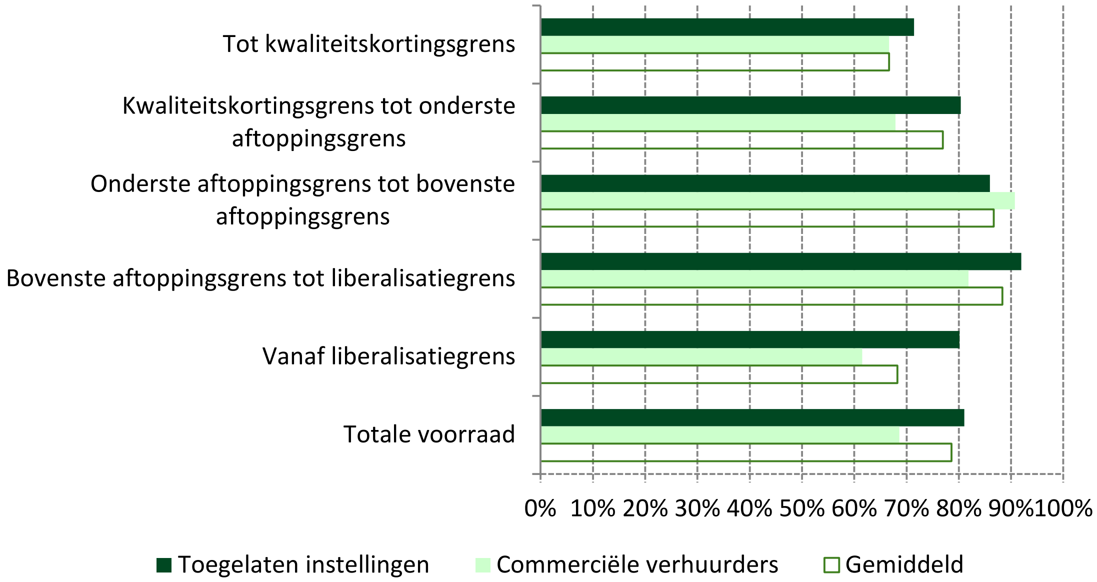
Figuur 2.6: Verdeling geharmoniseerde huren naar prijsklasse, per type verhuurder, 2013[1)]



[1)] Huren na harmonisatie.
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Ruim 40% van de woningen waarvan de huur bij mutatie werd geharmoniseerd had na mutatie een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de onderste aftoppingsgrens. Bij toegelaten instellingen betrof dit zelfs bijna de helft van de woningen. In de commerciële huursector werden juist in het dure segment de meeste huren geharmoniseerd. Ongeveer 60% van de commerciële huurwoningen waarvan de huur werd geharmoniseerd had na harmonisatie een huur boven de bovenste aftoppingsgrens en bijna 40% had een huur boven de liberalisatiegrens. In het goedkoopste prijssegment, met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens werden naar verhouding weinig huren geharmoniseerd.

Figuur 2.7: Woningen waarvan de huur is geharmoniseerd als percentage van het aantal mutaties, naar huursector en huurprijsklasse (huur na mutatie), 2013[1)]



[1)] Huren na harmonisatie.
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Een verhuurder kan, zoals eerder beschreven, de huur van een woning alleen bij mutatie harmoniseren. In figuur 2.7 is per huurprijsklasse (huur na mutatie) aangegeven van welk deel van de huurwoningvoorraad de huur werd geharmoniseerd waar dat door mutatie mogelijk was. Gemiddeld werd in bijna 80% van de gevallen waar harmonisatie mogelijk is de huur daadwerkelijk geharmoniseerd. Het blijkt dat zowel toegelaten instellingen als commerciële verhuurders het meest gebruik maakten van de mogelijkheid om huren te harmoniseren in het gereguleerde segment, in de prijsklassen boven de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag. Maar ook in het prijssegment tussen de kwaliteitskortingsgrens en de onderste aftoppingsgrens werd door toegelaten instellingen in zo'n 80% van de gevallen waar dat mogelijk was de huur geharmoniseerd. Dit is het prijssegment waar in absolute zin de meeste huren werden geharmoniseerd.

Bijlage 1: Achtergrondinformatie huurbeleid

Tabel 1: Enige kenmerken van het woningbezit van de verschillende categorieën verhuurders

	Aantal woningen		Gemiddelde			
	Absoluut x 1.000	Relatief in %	Huurprijs in € per 1 juli 2013	WWS-punten	Maximale huurprijs in €	Aandeel feitelijke huur - maximale huur
Toegelaten instellingen	**2.263**	**78%**	**€ 479**	**146**	**€ 717**	**68%**
Niet-commerciële verhuurders	**67**	**2%**	**€ 525**	**130**	**€ 634**	**76%**
Institutionele beleggers	150	6%	€ 737	176	€ 871	84%
Bedrijven	236	8%	€ 604	148	€ 727	84%
Natuurlijke personen	187	6%	€ 528	129	€ 629	83%
Commerciële verhuurders	**573**[1)]	**20%**	**€ 614**	**156**	**€ 768**	**84%**
Totale voorraad	**2.903**	**100%**	**€ 506**	**147**	**€ 722**	**70%**

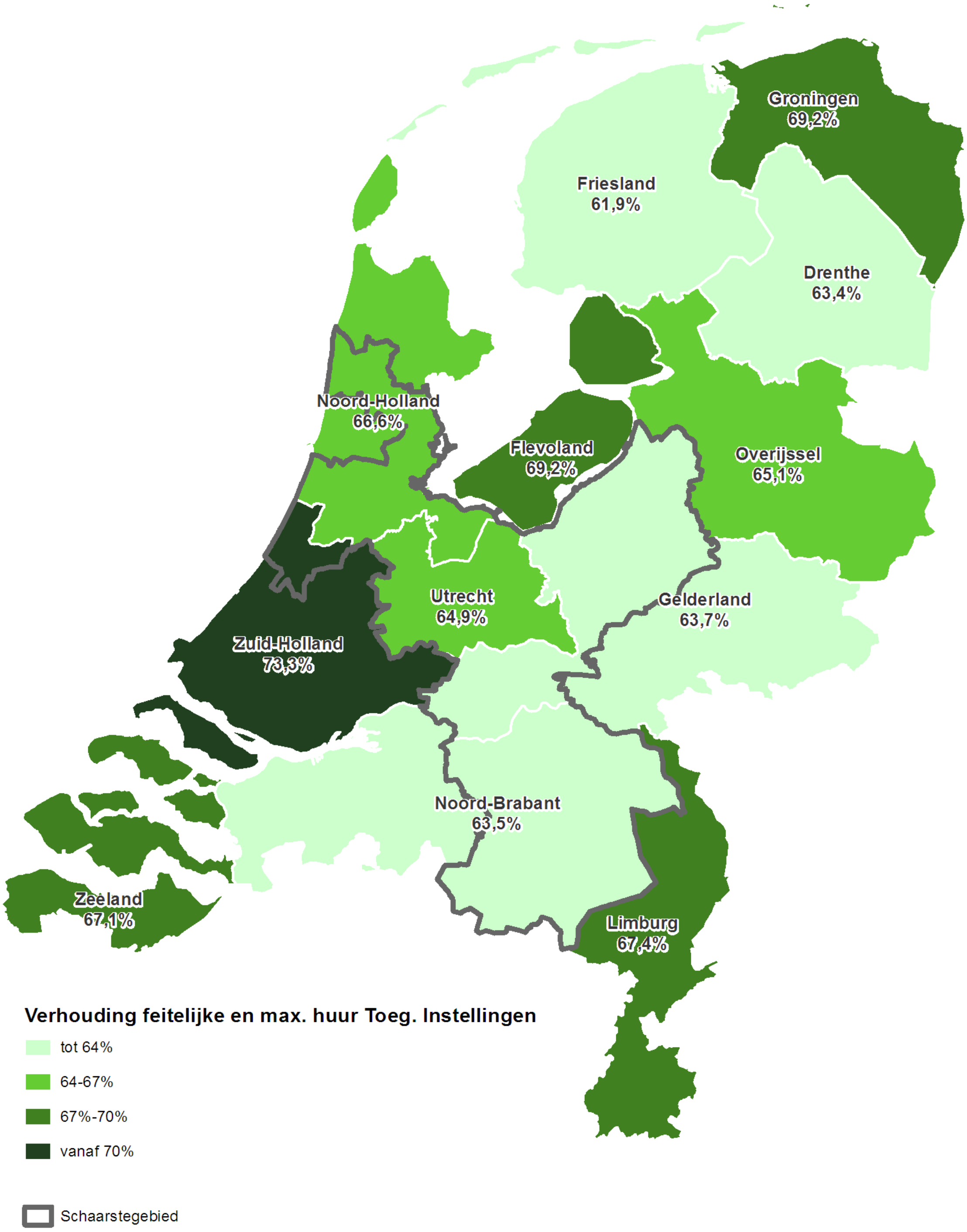
1) De onderverdeling naar de verschillende commerciële verhuurders is een inschatting.
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 2: Jaarlijkse aanpassing van de voor het huurbeleid belangrijkste parameters (2004 - 2013)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Maximale huurstijging zelfstandige woningen	3,0%-5,0%	2,7%	3,2%	1,1%	1,6%	2,5%	1,2%	1,3%	2,3%	4%, 4,5%, 6,5%
Stijging maximale huurprijsgrens voor onzelfstandige woonruimte en woonwagens en standplaatsen	0,0%	2,7%	1,7%	1,1%	1,6%	2,5%	1,2%	1,3%	2,3%	2,5%
Stijging maximale huurprijsgrens voor zelfstandige woningen	3,0%	2,7%	1,7%	1,1%	1,6%	2,5%	1,2%	1,3%	2,3%	2,5%
Maximale huursomstijging op instellingsniveau (toegelaten instellingen)	3,4%	1,6%	2,5%	1,1%	1,6%	2,5%	1,2%	1,3%	2,3%	4%
Liberalisatiegrens, maximale huurgrens huursubsidie (in euro's)	€ 598	€ 605	€ 615	€ 622	€ 632	€ 648	€ 648	€ 653	€ 665	€ 681

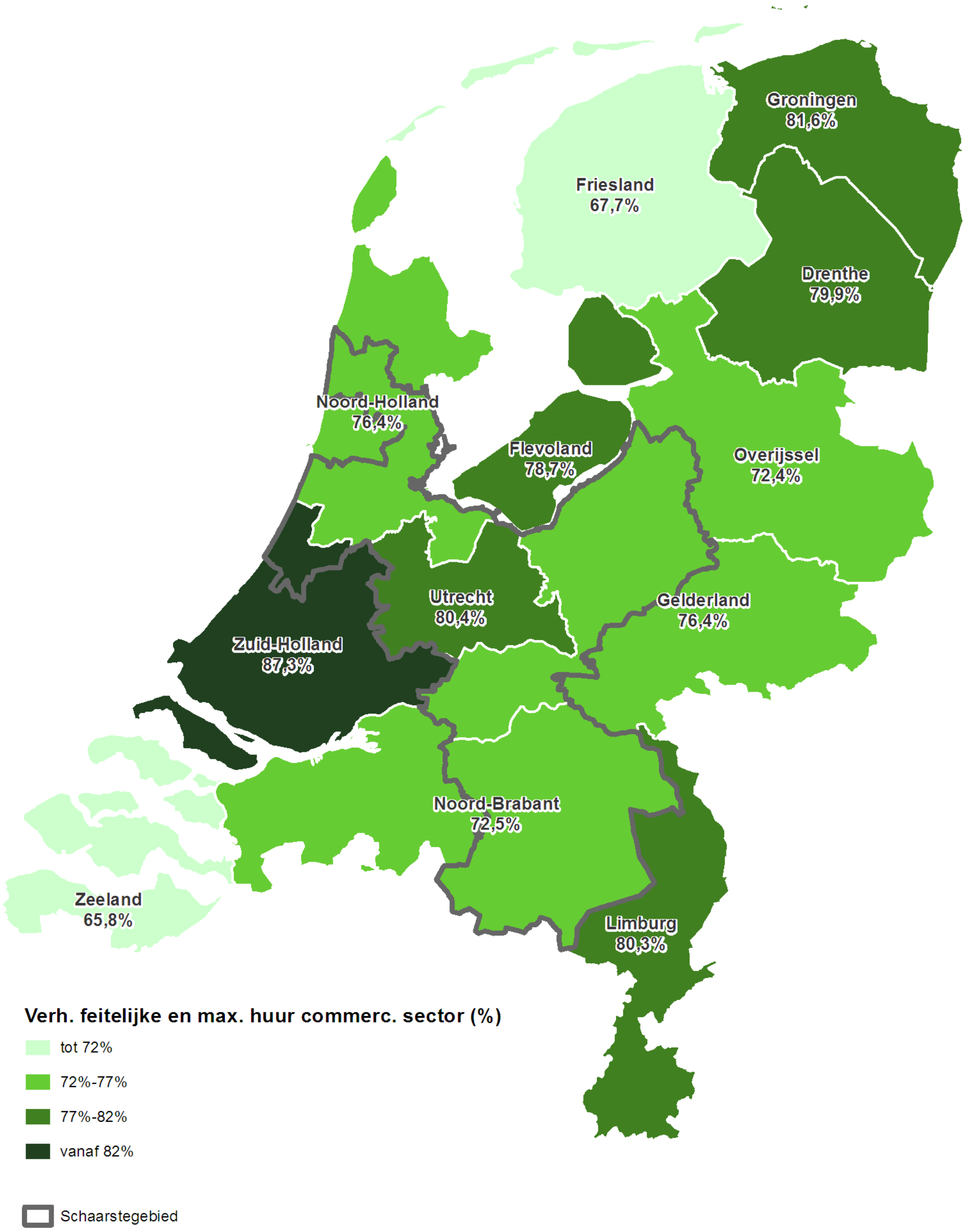
Bron: MG 2013-01, Huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2013 tot en met 30 juni 2014, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Figuur 1: Verhouding tussen feitelijke huur en maximale huur (prijs-kwaliteitverhouding) bij de gereguleerde huurwoningen van toegelaten instellingen, per provincie, 2013



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Figuur 2: Verhouding tussen feitelijke huur en maximale huur (prijs-kwaliteitverhouding) bij de gereguleerde huurwoningen van commerciële verhuurders, per provincie, 2013



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 3a: De gemiddelde huurstijging inclusief huurharmonisatie 2004 - 2013, naar provincie en vier grote steden

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Groningen	2,9%	1,6%	2,6%	1,3%	2,4%	3,2%	2,1%	2,3%	3,0%	5,0%
Friesland	3,2%	2,3%	2,8%	1,6%	1,9%	3,0%	1,7%	1,9%	2,8%	3,9%
Drenthe	2,7%	1,6%	2,4%	1,5%	2,0%	2,9%	1,9%	2,0%	3,0%	4,6%
Overijssel	2,8%	1,8%	2,7%	1,6%	2,6%	2,8%	1,5%	1,9%	2,7%	4,9%
Flevoland	3,4%	2,0%	3,1%	1,5%	1,9%	2,7%	1,8%	1,5%	2,5%	4,4%
Gelderland	3,2%	2,0%	2,7%	1,4%	2,0%	2,8%	1,7%	1,8%	2,7%	4,8%
Utrecht	3,0%	2,0%	2,9%	1,3%	2,2%	2,8%	1,7%	1,5%	3,1%	5,7%
Noord-Holland	3,4%	2,2%	3,3%	1,5%	1,9%	2,9%	2,0%	2,0%	3,4%	5,2%
Zuid-Holland	3,1%	2,2%	2,7%	1,3%	2,1%	3,0%	1,7%	1,8%	3,0%	5,0%
Zeeland	3,2%	2,2%	2,2%	1,2%	2,4%	3,1%	2,0%	1,8%	2,9%	4,7%
Noord-Brabant	3,3%	2,0%	2,7%	1,4%	2,0%	3,1%	1,6%	1,7%	3,0%	4,6%
Limburg	3,3%	1,7%	2,5%	1,4%	1,9%	2,9%	1,9%	1,8%	2,5%	4,3%
Amsterdam	3,8%	2,4%	3,6%	1,5%	1,8%	2,9%	1,9%	2,1%	4,1%	5,6%
Den Haag	3,0%	2,7%	2,8%	1,5%	2,3%	2,9%	2,0%	1,8%	3,1%	4,8%
Rotterdam	3,3%	2,2%	2,9%	1,3%	2,3%	3,3%	1,7%	1,8%	3,3%	4,6%
Utrecht	2,7%	2,3%	2,8%	1,2%	2,0%	2,6%	1,9%	1,5%	3,1%	6,0%
Totale voorraad	**3,2%**	**2,1%**	**2,8%**	**1,4%**	**2,0%**	**2,9%**	**1,7%**	**1,8%**	**3,0%**	**4,9%**

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 3b: De gemiddelde huurstijging exclusief huurharmonisatie 2009 - 2013, naar provincie en vier grote steden

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Groningen	.	.	.	.	.	2,4%	1,1%	1,3%	2,1%	3,9%
Friesland	.	.	.	.	.	2,4%	1,2%	1,3%	2,2%	3,4%
Drenthe	.	.	.	.	.	2,4%	1,2%	1,3%	2,1%	4,0%
Overijssel	.	.	.	.	.	2,3%	1,0%	1,3%	2,2%	4,0%
Flevoland	.	.	.	.	.	2,5%	1,2%	1,3%	2,2%	3,9%
Gelderland	.	.	.	.	.	2,4%	1,2%	1,3%	2,2%	4,0%
Utrecht	.	.	.	.	.	2,3%	1,2%	1,3%	2,2%	4,1%
Noord-Holland	.	.	.	.	.	2,3%	1,2%	1,3%	2,2%	4,0%
Zuid-Holland	.	.	.	.	.	2,4%	1,2%	1,3%	2,2%	4,1%
Zeeland	.	.	.	.	.	2,4%	1,2%	1,3%	2,2%	3,9%
Noord-Brabant	.	.	.	.	.	2,3%	1,2%	1,3%	2,3%	4,1%
Limburg	.	.	.	.	.	2,4%	1,1%	1,3%	2,1%	3,9%
Amsterdam	.	.	.	.	.	2,3%	1,2%	1,3%	2,3%	4,2%
Den Haag	.	.	.	.	.	2,4%	1,2%	1,3%	2,2%	4,0%
Rotterdam	.	.	.	.	.	2,4%	1,2%	1,3%	2,3%	3,9%
Utrecht	.	.	.	.	.	2,3%	1,2%	1,3%	2,4%[1]	3,9%
Totale voorraad	.	.	.	.	.	**2,4%**	**1,2%**	**1,3%**	**2,2%**	**4,0%**

1) Inclusief geliberaliseerde huren

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 4a: De gemiddelde huurstijging *in de sociale huursector*, inclusief huurharmonisatie 1999 - 2006, naar provincie en vier grote steden[4]

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Groningen	2,5%	2,3%	2,5%	2,8%	3,1%	2,8%	1,4%	2,5%
Friesland	2,5%	2,3%	2,7%	3,0%	3,1%	3,0%	2,2%	2,7%
Drenthe	2,4%	2,4%	2,7%	2,9%	3,4%	2,7%	1,6%	2,5%
Overijssel	2,6%	2,4%	2,7%	2,9%	3,2%	2,9%	1,8%	2,7%
Flevoland	3,5%	3,2%	3,1%	3,0%	3,4%	3,3%	1,8%	3,1%
Gelderland	2,7%	2,4%	2,6%	3,0%	3,3%	3,2%	1,8%	2,7%
Utrecht	3,5%	2,8%	2,8%	3,0%	3,5%	3,1%	2,0%	2,9%
Noord-Holland	3,4%	2,7%	2,8%	3,0%	3,8%	3,5%	2,0%	3,3%
Zuid-Holland	3,3%	2,8%	2,7%	2,9%	3,3%	2,9%	1,9%	2,7%
Zeeland	2,6%	2,5%	2,6%	3,1%	3,1%	3,1%	2,0%	2,2%
Noord-Brabant	2,9%	2,4%	2,6%	2,9%	3,2%	3,2%	1,9%	2,7%
Limburg	2,9%	2,4%	2,6%	2,8%	3,4%	3,3%	1,6%	2,5%
Amsterdam	3,7%	2,8%	2,9%	3,2%	4,1%	4,0%	2,2%	3,9%
Den Haag	3,9%	2,9%	2,7%	3,0%	3,4%	3,0%	1,7%	2,8%
Rotterdam	3,8%	3,0%	2,9%	3,1%	3,5%	3,0%	2,1%	2,9%
Utrecht	3,5%	2,8%	2,9%	2,9%	3,4%	2,7%	2,0%	2,8%
Totale voorraad	**3,0%**	**2,6%**	**2,7%**	**3,0%**	**3,4%**	**3,1%**	**1,9%**	**2,8%**

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 4b: De gemiddelde huurstijging *bij toegelaten instellingen*, inclusief huurharmonisatie 2006 - 2013, naar provincie en vier grote steden[4]

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Groningen	.	.	2,6%	1,2%	2,4%	2,9%	2,2%	2,4%	3,0%	5,0%
Friesland	.	.	2,7%	1,5%	2,0%	3,1%	1,6%	1,7%	2,9%	4,1%
Drenthe	.	.	2,5%	1,1%	2,0%	2,9%	2,0%	1,8%	2,9%	4,9%
Overijssel	.	.	2,7%	1,7%	2,8%	3,0%	1,5%	1,9%	2,7%	5,1%
Flevoland	.	.	3,1%	1,4%	1,8%	2,9%	1,7%	1,5%	2,5%	4,6%
Gelderland	.	.	2,7%	1,3%	2,1%	2,9%	1,7%	1,8%	2,7%	5,2%
Utrecht	.	.	2,9%	1,2%	2,2%	2,6%	2,0%	1,4%	3,2%	5,9%
Noord-Holland	.	.	3,3%	1,5%	1,8%	2,8%	1,9%	2,1%	3,2%	5,2%
Zuid-Holland	.	.	2,7%	1,3%	2,1%	3,0%	1,7%	2,0%	3,0%	5,2%
Zeeland	.	.	2,1%	1,0%	2,2%	3,1%	1,7%	1,9%	3,2%	5,2%
Noord-Brabant	.	.	2,7%	1,3%	1,9%	2,9%	1,7%	1,7%	3,2%	5,0%
Limburg	.	.	2,5%	1,4%	2,1%	2,7%	1,7%	2,0%	2,6%	4,6%
Amsterdam	.	.	3,9%	1,5%	1,6%	2,7%	1,9%	2,2%	3,7%	5,3%
Den Haag	.	.	2,8%	1,4%	3,0%	2,9%	1,8%	2,4%	3,4%	5,7%
Rotterdam	.	.	2,9%	1,5%	2,2%	3,1%	1,6%	1,7%	3,4%	4,9%
Utrecht	.	.	2,7%	0,8%	1,7%	2,5%	1,3%	1,3%	3,3%	6,4%
Totale voorraad	.	.	**2,8%**	**1,4%**	**2,0%**	**2,9%**	**1,7%**	**1,9%**	**3,0%**	**5,1%**

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

[4] In 2007 is ervoor gekozen de indeling van de sociale huursector gelijk te trekken met de indeling die het CBS hanteert. In deze tabel is een onderscheid gemaakt tussen de indeling van de sociale huursector die in dit onderzoek *tot 2007* werd gehanteerd (tabel 4a) en de indeling die *vanaf* 2007 wordt gehanteerd (tabel 4b). Om een beeld te krijgen van de verschillen die deze wijziging met zich meebrengt is het jaar 2006 in beide tabellen opgenomen. Zie ook bijlage 2.

Tabel 4c: De gemiddelde huurstijging bij *commerciële verhuurders*, inclusief huurharmonisatie 2004 – 2013, naar provincie en vier grote steden

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Groningen	3,3%	2,6%	2,7%	1,9%	2,5%	3,9%	1,9%	1,8%	2,5%	5,3%
Friesland	3,8%	2,5%	3,2%	2,1%	1,6%	2,8%	2,1%	3,1%	2,7%	2,7%
Drenthe	2,7%	1,8%	2,1%	3,7%	2,0%	3,0%	1,9%	3,5%	4,0%	2,7%
Overijssel	2,3%	2,2%	2,5%	1,4%	2,0%	2,2%	2,0%	2,0%	2,5%	4,1%
Flevoland	3,7%	2,6%	3,3%	1,7%	2,3%	2,6%	2,2%	1,5%	2,6%	3,5%
Gelderland	3,1%	2,5%	3,0%	2,1%	1,9%	2,3%	1,6%	1,4%	2,8%	3,1%
Utrecht	2,4%	2,3%	2,7%	1,3%	2,3%	3,6%	1,9%	1,8%	2,9%	4,5%
Noord-Holland	3,1%	2,9%	3,2%	1,6%	2,4%	2,9%	1,8%	1,8%	4,0%	5,2%
Zuid-Holland	3,6%	3,2%	2,9%	1,5%	2,0%	3,1%	1,7%	1,4%	2,7%	4,3%
Zeeland	3,3%	2,6%	2,5%	1,6%	2,8%	3,3%	2,6%	1,3%	2,2%	3,5%
Noord-Brabant	3,3%	2,8%	2,8%	1,8%	2,7%	4,0%	1,5%	1,7%	2,3%	3,1%
Limburg	3,3%	2,1%	2,4%	1,3%	.[1)]	2,8%	1,2%	1,2%	1,7%	3,3%
Amsterdam	3,1%	3,3%	3,0%	1,6%	2,9%	3,4%	1,5%	2,1%	5,6%	6,5%
Den Haag	3,0%	4,6%	3,0%	1,6%	1,8%	2,9%	2,0%	1,2%	2,6%	4,0%
Rotterdam	4,3%	2,6%	3,1%	.[1)]	2,5%	4,0%	2,1%	2,0%	3,2%	3,6%
Utrecht	2,6%	3,2%	2,6%	1,4%	2,6%	2,8%	2,9%	1,9%	2,9%	5,2%
Totale voorraad	**3,2%**	**2,8%**	**2,9%**	**1,7%**	**2,0%**	**3,1%**	**1,8%**	**1,6%**	**2,8%**	**4,2%**

[1)] Deze cel bevat onvoldoende waarden om betrouwbare resultaten te presenteren.
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 5: Het gemiddelde huurniveau, inclusief huurharmonisatie, naar provincie (2005 - 2013)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Groningen	€ 366	€ 392	€ 404	€ 407	€ 421	€ 432	€ 442	€ 456	€ 482
Friesland	€ 353	€ 359	€ 378	€ 386	€ 393	€ 406	€ 414	€ 432	€ 448
Drenthe	€ 358	€ 373	€ 392	€ 404	€ 420	€ 432	€ 441	€ 460	€ 483
Overijssel	€ 375	€ 383	€ 399	€ 416	€ 429	€ 443	€ 451	€ 466	€ 488
Flevoland	€ 450	€ 458	€ 482	€ 494	€ 513	€ 532	€ 534	€ 554	€ 580
Gelderland	€ 396	€ 401	€ 422	€ 431	€ 441	€ 453	€ 459	€ 473	€ 500
Utrecht	€ 416	€ 434	€ 458	€ 463	€ 479	€ 488	€ 493	€ 518	€ 537
Noord-Holland	€ 384	€ 395	€ 413	€ 421	€ 434	€ 451	€ 458	€ 479	€ 512
Zuid-Holland	€ 394	€ 404	€ 426	€ 436	€ 448	€ 463	€ 471	€ 485	€ 508
Zeeland	€ 384	€ 381	€ 393	€ 399	€ 417	€ 436	€ 433	€ 445	€ 473
Noord-Brabant	€ 407	€ 418	€ 431	€ 439	€ 452	€ 467	€ 478	€ 497	€ 521
Limburg	€ 402	€ 415	€ 428	€ 436	€ 448	€ 461	€ 474	€ 487	€ 502
Amsterdam	€ 356	€ 375	€ 384	€ 398	€ 414	€ 430	€ 444	€ 471	€ 503
Den Haag	€ 405	€ 425	€ 455	€ 460	€ 471	€ 481	€ 480	€ 502	€ 540
Rotterdam	€ 365	€ 379	€ 399	€ 417	€ 423	€ 441	€ 459	€ 466	€ 483
Utrecht	€ 405	€ 434	€ 458	€ 471	€ 488	€ 492	€ 496	€ 533	€ 546
Totale voorraad	**€ 392**	**€ 402**	**€ 421**	**€ 430**	**€ 443**	**€ 457**	**€ 465**	**€ 482**	**€ 506**

N.B.: De hier gepresenteerde gemiddelde huurprijzen kunnen op punten afwijken van de huurniveaus die uit andere landelijke onderzoeken blijken. De oorzaak van deze mogelijke afwijkingen ligt in de aard en het doel van het hier gebruikte onderzoeksbestand. De CBS-huurenquête is een panelonderzoek en heeft als doel zo betrouwbaar mogelijk de huur*ontwikkeling* in beeld te brengen. Het gemiddelde huur*niveau* is daarbij van ondergeschikt belang. Wij kiezen ervoor de huurniveaus hier toch te presenteren om de nodige context te schetsen bij de uitkomsten in deze rapportage.
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 6a: Huidige huur ten opzichte van de maximale huurprijsgrens en gemiddelde huurstijging, inclusief harmonisatie, *sociale verhuurders* (1997 - 2006)[5]

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Aandeel										
100% of meer	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	.[1)]	1%
90 tot 100%	1%	1%	2%	2%	3%	3%	3%	3%	3%	4%
80 tot 90%	5%	5%	5%	7%	10%	10%	10%	9%	9%	11%
70 tot 80%	13%	14%	16%	17%	21%	23%	24%	23%	24%	27%
60 tot 70%	32%	34%	36%	34%	37%	37%	36%	36%	35%	35%
55 tot 60%	32%	30%	28%	24%	18%	16%	17%	20%	25%	14%
Minder dan 55%	16%	15%	13%	11%	8%	8%	8%	9%	3%	8%
Onbekend	1%	1%	1%	4%	2%	2%	2%	0%	0%	0%
Gemiddelde huurstijging										
Meer dan 100%	-	-	-	-	-	1,7%	.[1)]	3,3%	.[1)]	3,3%
75 tot 100%	-	-	-	-	-	2,8%	3,2%	3,1%	2,1%	3,0%
65 tot 75%	-	-	-	-	-	3,1%	3,5%	3,2%	1,8%	2,8%
55 tot 65%	-	-	-	-	-	3,0%	3,4%	3,1%	1,7%	2,6%
Minder dan 55%	-	-	-	-	-	3,0%	3,2%	2,8%	1,7%	2,0%
Totale voorraad	**3,8%**	**3,4%**	**3,0%**	**2,6%**	**2,7%**	**3,0%**	**3,4%**	**3,1%**	**1,9%**	**2,8%**

1) Deze cel bevat onvoldoende waarden om betrouwbare resultaten te presenteren.
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 6b: Huidige huur ten opzichte van de maximale huurprijsgrens en gemiddelde huurstijging, inclusief harmonisatie, *toegelaten instellingen* (2006 - 2013)[5]

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aandeel										
100% of meer	.	.	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
90 tot 100%	.	.	3%	3%	3%	3%	4%	4%	2%	3%
80 tot 90%	.	.	11%	9%	9%	9%	10%	10%	9%	10%
70 tot 80%	.	.	27%	25%	25%	25%	25%	25%	21%	22%
60 tot 70%	.	.	36%	36%	36%	36%	36%	35%	34%	33%
55 tot 60%	.	.	14%	16%	16%	16%	15%	15%	17%	16%
Minder dan 55%	.	.	8%	10%	10%	10%	9%	10%	16%	15%
Gemiddelde huurstijging										
Meer dan 100%	.	.	3,4%	.[1)]	3,7%	3,0%	1,5%	5,3%	8,9%	13,2%
75 tot 100%	.	.	3,1%	1,7%	2,8%	3,5%	2,6%	2,7%	4,5%	6,7%
65 tot 75%	.	.	2,8%	1,3%	2,0%	2,9%	1,6%	1,7%	2,7%	5,1%
55 tot 65%	.	.	2,6%	1,2%	1,6%	2,6%	1,3%	1,5%	2,5%	4,2%
Minder dan 55%	.	.	2,0%	0,8%	1,4%	2,2%	1,3%	1,0%	2,1%	4,0%
Totale voorraad	**.**	**.**	**2,8%**	**1,4%**	**2,0%**	**2,9%**	**1,7%**	**1,9%**	**3,0%**	**5,1%**

1) Deze cel bevat onvoldoende waarden om betrouwbare resultaten te presenteren.
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

[5] In 2007 is ervoor gekozen de indeling van de sociale huursector gelijk te trekken met de indeling die het CBS hanteert. In deze tabel is een onderscheid gemaakt tussen de indeling van de sociale huursector die in dit onderzoek *tot 2007* werd gehanteerd (tabel 6a) en de indeling die *vanaf* 2007 wordt gehanteerd (tabel 6b). Om een beeld te krijgen van de verschillen die deze wijziging met zich meebrengt is het jaar 2006 in beide tabellen opgenomen. Zie ook bijlage 2.

Tabel 6c: Huidige huur ten opzichte van de maximale huurprijsgrens en gemiddelde huurstijging, inclusief harmonisatie, *commerciële verhuurders* (2004 - 2013)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aandeel										
100% of meer	10%	11%	11%	10%	11%	12%	12%	9%	12%	15%
90 tot 100%	16%	20%	25%	23%	23%	24%	26%	23%	18%	19%
80 tot 90%	21%	19%	20%	18%	17%	18%	18%	21%	21%	20%
70 tot 80%	20%	20%	21%	21%	21%	20%	20%	22%	22%	22%
60 tot 70%	22%	22%	16%	19%	19%	18%	17%	17%	20%	17%
55 tot 60%	6%	6%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	3%
Minder dan 55%	5%	2%	3%	4%	4%	4%	3%	4%	3%	4%
Gemiddelde huurstijging[2)]										
Meer dan 100%	2,4%	2,9%	4,1%	2,2%	2,8%	5,3%	3,0%	2,3%	4,1%	7,3%
75 tot 100%	3,3%	3,3%	3,2%	1,6%	2,3%	3,2%	1,9%	1,7%	3,0%	4,2%
65 tot 75%	3,6%	2,7%	3,1%	1,2%	1,7%	2,5%	1,4%	1,5%	2,3%	3,9%
55 tot 65%	4,4%	3,2%	3,1%	1,1%	1,6%	2,6%	1,1%	1,2%	2,3%	4,1%
Minder dan 55%	4,2%	.[1)]	3,3%	1,0%	.[1)]	2,5%	1,2%	.[1)]	2,0%	3,3%
Totale voorraad[3)]	**3,2%**	**2,8%**	**2,9%**	**1,7%**	**2,0%**	**3,2%**	**1,8%**	**1,6%**	**2,8%**	**4,2%**

1) Deze cel bevat onvoldoende waarden om betrouwbare resultaten te presenteren.

2) Om de gemiddelde huurstijging naar prijs-kwaliteitverhouding te berekenen moet de maximale huur, en dus de WWS-punten, bekend zijn. Bij de commerciële verhuurders ontbreekt dit gegeven geregeld. Om deze reden hebben de gemiddelde huurstijgingen naar prijs-kwaliteitverhouding betrekking op minder cases dan de totale gemiddelde huurstijging.

3) Dit percentage is, in tegenstelling tot de percentages die zijn uitgesplitst naar prijs-kwaliteitverhouding (zie ook 2)), bepaald op *alle* woningen van commerciële verhuurders.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 7: De huidige huur versus de maximale huurprijsgrens, naar huurprijsklasse (2005 - 2013)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
• Tot kwaliteitskortingsgrens	64%	67%	64%	64%	65%	65%	64%	61%	61%
• Kwaliteitskortingsgrens tot onderste aftoppingsgrens	70%	71%	70%	70%	70%	71%	70%	68%	68%
• Onderste aftoppingsgrens tot bovenste aftoppingsgrens	74%	75%	75%	74%	75%	75%	73%	70%	71%
• Bovenste aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	79%	80%	79%	79%	80%	79%	78%	75%	75%
• Vanaf liberalisatiegrens	93%	93%	91%	92%	92%	92%	90%	88%	89%
Totale voorraad	**70%**	**71%**	**71%**	**71%**	**71%**	**72%**	**71%**	**69%**	**70%**

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 8: Gemiddelde procentuele huurstijging, exclusief huurharmonisatie, naar huurprijsklasse, 2013

	Gereguleerde huurovereenkomst	Geliberaliseerde huurovereenkomst	Totaal
• Tot kwaliteitskortingsgrens	3,8%	.	3,8%
• Kwaliteitskortingsgrens tot onderste aftoppingsgrens	4,1%	.	4,1%
• Onderste aftoppingsgrens tot bovenste aftoppingsgrens	4,3%	.	4,3%
• Bovenste aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	4,3%	.	4,3%
Vanaf liberalisatiegrens	4,2%	2,9%	3,3%
Totale voorraad	**4,1%**	**2,9%**	**4,0%**

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 9a: Huurdifferentiatie en het huurharmonisatie-effect, *sociale verhuurders* (1997 - 2006)[6]

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Inclusief huur-harmonisatie										
Tot 1%	6%	7%	8%	7%	6%	5%	5%	6%	10%	7%
1 tot 2%	4%	6%	12%	10%	6%	3%	2%	4%	66%	17%
2 tot 3%	18%	27%	37%	54%	57%	50%	22%	36%	20%	52%
3 tot 4%	35%	34%	27%	29%	30%	34%	50%	41%	1%	20%
4 tot 5%	20%	14%	9%	.	.	7%	18%	10%	1%	1%
5 tot 6%	11%	7%	4%	1%	1%	0%	1%	1%	0%	0%
Meer dan 6%	7%	5%	3%	.	.	1%	2%	2%	2%	3%
Huurharmonisatie										
Aandeel woningen	3,3%	3,1%	1,9%	1,5%	1,9%	1,5%	1,5%	1,2%	2,5%	3,2%
Huurstijging	8,5%	10,1%	13,5%	7,1%	5,0%	8,8%	13,7%	18,7%	12,9%	14,4%
Harmonisatie-effect	0,2%	0,2%	0,2%	0,1%	0,0%	0,1%	0,2%	0,2%	0,3%	0,4%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 9b: Huurdifferentiatie en het huurharmonisatie-effect, *toegelaten instellingen* (2007 - 2013)[6]

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Inclusief huur-harmonisatie										
Tot 1%	.	.	6%	17%	5%	4%	4%	5%	4%	2%
1 tot 2%	.	.	17%	79%	89%	2%	91%	90%	1%	0%
2 tot 3%	.	.	52%	1%	2%	89%	1%	1%	90%	5%
3 tot 4%	.	.	21%	1%	1%	1%	1%	0%	1%	4%
4 tot 5%	.	.	1%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	73%
5 tot 6%	.	.	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
Meer dan 6%	.	.	3%	2%	3%	3%	3%	3%	4%	15%
Huurharmonisatie										
Aandeel woningen	.	.	3,3%	2,8%	4,0%	4,0%	3,9%	4,1%	4,4%	4,7%
Huurstijging	.	.	14,5%	11,6%	15,7%	15,1%	16,0%	17,0%	20,5%	24,3%
Harmonisatie-effect	.	.	0,4%	0,3%	0,6%	0,5%	0,5%	0,6%	0,8%	0,9%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

6 In 2007 is ervoor gekozen de indeling van de sociale huursector gelijk te trekken met de indeling die het CBS hanteert. In deze tabel is een onderscheid gemaakt tussen de indeling van de sociale huursector die in dit onderzoek *tot 2007* werd gehanteerd (tabel 9a) en de indeling die *vanaf* 2007 wordt gehanteerd (tabel 9b). Om een beeld te krijgen van de verschillen die deze wijziging met zich meebrengt is het jaar 2006 in beide tabellen opgenomen. Zie ook bijlage 2.

Tabel 9c: Huurdifferentiatie en het huurharmonisatie-effect, *commerciële verhuurders* (2004 - 2013)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Inclusief huur-harmonisatie										
Tot 1%	14%	13%	14%	25%	16%	13%	15%	14%	15%	15%
1 tot 2%	2%	7%	8%	61%	65%	3%	67%	70%	5%	3%
2 tot 3%	26%	66%	12%	4%	8%	70%	8%	8%	67%	15%
3 tot 4%	38%	7%	60%	5%	3%	5%	5%	3%	5%	7%
4 tot 5%	11%	1%	2%	2%	3%	4%	1%	1%	2%	48%
5 tot 6%	3%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Meer dan 6%	6%	4%	3%	3%	4%	4%	3%	3%	5%	11%
Huurharmonisatie										
Aandeel woningen	5,6%	3,6%	3,1%	4,3%	3,6%	4,8%	3,8%	3,5%	4,1%	3,5%
Huurstijging	8,0%	10,8%	8,1%	13,0%	14,2%	19,4%	12,7%	10,2%	20,2%	24,0%
Harmonisatie-effect	0,3%	0,3%	0,2%	0,5%	0,5%	0,8%	0,4%	0,2%	0,7%	0,7%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 10: Het aandeel gemuteerde huurwoningen, geharmoniseerde huurwoningen en geharmoniseerde huurwoningen als aandeel van gemuteerde huurwoningen (inclusief woningen met een geliberaliseerde huurovereenkomst), naar type verhuurder, 2013[7]

	Gemuteerde voorraad	Geharmoniseerde voorraad	Geharmoniseerde voorraad als % van gemuteerde voorraad
Toegelaten instellingen	5,8%	4,7%	81%
Niet-commerciële verhuurders	.	.	.
Commerciële verhuurders	5,1%	3,5%	69%
Totale voorraad	**5,6%**	**4,4%**	**79%**

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 11: Het aandeel gemuteerde huurwoningen, naar provincie, 2011 – 2013[7]

Provincie	2011	2012	2013	Verschil 2012 - 2013
Groningen	7,9%	8,8%	7,8%	-1,0%
Friesland	7,2%	8,4%	6,7%	-1,7%
Drenthe	6,8%	8,6%	4,3%	-4,3%
Overijssel	6,8%	5,4%	6,0%	0,6%
Flevoland	4,2%	3,3%	4,8%	1,5%
Gelderland	3,9%	5,5%	5,3%	-0,2%
Utrecht	3,7%	5,9%	6,9%	1,0%
Noord-Holland	5,0%	4,8%	5,1%	0,3%
Zuid-Holland	5,1%	4,3%	5,9%	1,6%
Zeeland	4,6%	8,4%	6,7%	-1,7%
Noord-Brabant	5,1%	5,6%	3,8%	-1,8%
Limburg	6,5%	8,0%	6,0%	-2,0%
Nederland	**5,2%**	**5,6%**	**5,6%**	**0,0%**

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

[7] De hier gepresenteerde mutatiegraad wijkt af van de informatie die uit andere landelijke onderzoeken blijkt. De oorzaak van deze afwijking ligt in de aard en het doel van het hier gebruikte onderzoeksbestand. De CBS-huurenquête is een panelonderzoek en heeft als doel zo betrouwbaar mogelijk de huurontwikkeling in beeld te brengen. De mutatiegraad is daarbij een gegeven van ondergeschikt belang. Daarbij wijkt de gehanteerde definitie op punten af van die van andere bronnen. Wij kiezen ervoor dit gegeven hier toch te presenteren om de nodige context te schetsen bij de uitkomsten in deze rapportage.

Tabel 12: Het aandeel gemuteerde huurwoningen, naar het schaarstegebied en overig Nederland, 2011 - 2013[8]

Deelgebied	2011	2012	2013	Verschil 2012 – 2013
Schaarstegebied	4,8%	4,4%	5,3%	0,9%
Overig Nederland	5,4%	6,1%	5,8%	-0,3%
Totale voorraad	**5,2%**	**5,6%**	**5,6%**	**0,0%**

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 13: Gemiddeld aantal WWS-punten per energielabel, naar type verhuurder en totaal, 2013

Energielabel	Toegelaten instellingen	Niet-commerciële verhuurder[1)]	Commerciële verhuurders	Totaal
Geen label / onbekend	141	.	133	138
A++[2)]	.	.	.	.
A+[2)]	.	.	.	.
A	175	.	180	175
B	162	.	179	162
C	149	.	173	150
D	144	.	161	145
E	137	.	152	138
F	131	.	142	132
G	124	.	121	123
Totale voorraad	**146**	**130**	**156**	**147**

1) Deze kolom bevat onvoldoende waarnemingen om de uitkomsten uit te kunnen splitsen.
2) Deze rij bevat onvoldoende waarnemingen om de uitkomsten uit te kunnen splitsen.
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 14: Ontwikkeling servicekosten per maand naar woonvorm, 2010 - 2013

Woonvorm	Servicekosten			
	2010	2011	2012	2013[1)]
Eengezinswoningen	€ 5,54	€ 5,43	€ 5,46	€ 5,23
Appartementen	€ 14,47	€ 14,88	€ 15,10	€ 24,89
Totale voorraad	**€ 13,66**	**€ 13,86**	**€ 14,11**	**€ 18,34**

1) Doordat in de vragenlijst bij de servicekosten twee extra posten zijn toegevoegd, wijken de gemiddelde bedragen in 2013 af van die in de jaren daarvoor. Het betreft de posten ‘Onderhoud dienst- en recreatieruimte’ en ‘Overige kosten’. Met name deze laatste post heeft aanzienlijke invloed op het gemiddelde bedrag aan servicekosten.
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 15: Gemiddelde servicekosten en aandeel woningen met servicekosten, naar type servicekosten, 2013

Servicekosten	Aandeel op woningen met servicekosten	Gemiddelde kosten
Huismeester	18%	€ 8,26
Schoonmaakkosten	49%	€ 11,81
Verlichting	51%	€ 8,00
Tuinonderhoud	19%	€ 5,81
Ramen wassen	9%	€ 3,77
Beheer / administratie	21%	€ 2,57
Onderhoud dienst- en recreatieruimte	1%	€ 6,51
Overige kosten	70%	€ 7,16

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

[8] De hier gepresenteerde mutatiegraad wijkt af van de informatie die uit andere landelijke onderzoeken blijkt. De oorzaak van deze afwijking ligt in de aard en het doel van het hier gebruikte onderzoeksbestand. De CBS-huurenquête is een panelonderzoek en heeft als doel zo betrouwbaar mogelijk de huurontwikkeling in beeld te brengen. De mutatiegraad is daarbij een gegeven van ondergeschikt belang. Daarbij wijkt de gehanteerde definitie op punten af van die van andere bronnen. Wij kiezen ervoor dit gegeven hier toch te presenteren om de nodige context te schetsen bij de uitkomsten in deze rapportage.

Bijlage 2: Enkele begrippen

CBS-huurenquête
De CBS-huurenquête is een panelonderzoek waarin jaarlijks bij in principe dezelfde woningen de ontwikkelingen in de huurprijs worden gevolgd. Ieder jaar wordt een representatief aantal nieuwbouwwoningen aan het panel toegevoegd. Door onttrekkingen uit de huurwoningvoorraad vallen ook woningen weg uit het panel.

Binnen de CBS-huurenquête kunnen de volgende groepen verhuurders worden onderscheiden:

Sociale verhuurders:
- *Toegelaten instellingen:* woningbouwverenigingen, woningstichtingen, woningcorporaties.

Niet-commerciële verhuurders:
- *Niet-commerciële instellingen en overheid*, dit zijn alle instellingen zonder winstoogmerk met uitzondering van toegelaten instellingen.

Commerciële verhuurders:
- *Institutionele beleggers:* pensioenfondsen, beleggings- en verzekeringsmaatschappijen, beurs-maatschappijen maar niet vastgoedhandelsmaatschappijen.
- *Bedrijven:* alle instellingen met een bedrijfsmatig karakter met uitzondering van gemeentelijke bedrijven en institutionele beleggers (naast BV's en NV's ook eenmanszaakjes en makelaars).
- *Particuliere verhuurders:* hierbij gaat het om natuurlijke (rechts)personen.

N.B.: In de edities van het onderzoek vóór 2007 werden de niet-commerciële verhuurders tot de sociale huursector gerekend.

Woningmutatie
Woningmutatie wil zeggen dat een woning vrijkomt door verhuizing van de zittende huurder en vervolgens verhuurd wordt aan een nieuwe huurder. In deze rapportage is sprake van een woningmutatie als in de periode 1 juli 2012 – 1 juli 2013 volgens de CBS-huurenquête een bewonerswissel heeft plaatsgevonden.

Harmonisatie-effect
Het harmonisatie-effect is het aandeel op de totale huurstijging dat is toe te schrijven aan huurstijgingen die voortkomen uit het verhogen van huren bij mutatie. Het harmonisatie-effect is berekend aan de hand van de in de CBS-huurenquête opgegeven harmonisatie per woning.

(Zuivere) huurstijging
De (zuivere) huurstijging is de huurstijging van de kale huur, inclusief harmonisatie ineens en definitieve huurvaststelling[9] en exclusief huurstijging door verbetering en exclusief mutatie-effecten (nieuwbouw en sloop).

[9] Gerechtelijke huurvaststelling waarbij de huur in verband met een uitspraak van de Huurcommissie, de kantonrechter of de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties bindend is vastgesteld.

Geliberaliseerde huurovereenkomst

Voor de vraag of een huurovereenkomst voor een zelfstandige woning geliberaliseerd is of niet, is alleen de aanvangshuurprijs bepalend, niet de huidige huurprijs. De aanvangshuurprijs is de kale huurprijs op de ingangsdatum van de huurovereenkomst. Als de aanvangshuurprijs hoger is dan de op de ingangsdatum van de huurovereenkomst geldende liberalisatiegrens, is de huurovereenkomst geliberaliseerd. Als de aanvangshuurprijs lager dan of gelijk aan de liberalisatiegrens van dat moment was, is de huurovereenkomst gereguleerd (= niet geliberaliseerd).

Huurovereenkomsten die zijn ingegaan voordat de liberalisatieregeling gold (1 juli 1989 voor nieuwbouwwoningen, 1 juli 1994 voor alle woningen), zijn gereguleerd ongeacht de hoogte van de aanvangshuurprijs.

Tabel huurliberalisatiegrenzen tot 1 januari 2014

Huurliberalisatiegrens			
Interim-maatregel		*Nieuwe maatregel*	
(voor nieuwbouwwoningen)		*(voor alle woningen)*	
*jaargang**	*Huurprijs*	*jaargang**	*Huurprijs*
1989	≥ ƒ 750,00 (€ 340,34)		
1990	> ƒ 775,00 (€ 351,68)		
1991	> ƒ 820,00 (€ 372,10)		
1992	> ƒ 865,42 (€ 392,71)		
1993	> ƒ 913,33 (€ 414,45)		
		1994	> ƒ 963,75 (€ 437,33)
		1995	> ƒ 1.007,50 (€ 457,18)
		1996	> ƒ 1.047,92 (€ 475,53)
		1997	> ƒ 1.085,00 (€ 492,35)
		1998	> ƒ 1.085,00 (€ 492,35)
		1999	> ƒ 1.107,00 (€ 502,33)
		2000	> ƒ 1.149,00 (€ 521,39)
		2001	> ƒ 1.193,00 (€ 541,36)
		2002	> € 565,44
		2003	> € 585,24
		2004	> € 597,54
		2005	> € 604,72
		2006	> € 615,01
		2007	> € 621,78
		2008	> € 631,73
		2009	> € 647,53
		2010	> € 647,53
		2011	> € 652,52
		2012	> € 664,66
		2013	> € 681,02

*) Een jaargang loopt van 1989 tot en met 2010 telkens van 1 juli tot 1 juli. Dus jaargang 1989 betekent van 1 juli 1989 tot 1 juli 1990. Met ingang van 1 januari 2011 loopt de jaargang steeds van 1 januari tot 1 januari. De huurliberalisatiegrens per 1 januari 2014 wordt in het najaar van 2013 bekend gemaakt.

Servicekosten

De kosten die een verhuurder de huurder in rekening brengt voor één of meer van de volgende kostenposten:

- Huismeester, buurtconciërge of flatwacht
- Schoonmaakkosten gemeenschappelijke ruimtes
- Verlichting van gemeenschappelijke ruimtes
- Onderhoud gemeenschappelijk tuin
- Ramen wassen
- Beheer- / administratiekosten
- Onderhoud dienst- en recreatieruimte
- Overige kosten

Energielabel

Het energielabel of energieprestatiecertificaat geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Het label loopt van A++ (zeer energiezuinig) tot G (zeer energie-onzuinig). Het is in Nederland sinds 1 januari 2008 verplicht dat bij iedere transactie van een woning ouder dan tien jaar, een energielabel is opgesteld.

Het oude versus het nieuwe Woningwaarderingsstelsel

In het oude Woningwaarderingsstelsel werden punten toegekend voor de warmte-isolatie van woningen en voor de wijze waarop de woning wordt verwarmd. In het nieuwe Woningwaarderingsstelsel zijn deze punten per 1 juli 2011 vervangen door een puntentoekenning op basis van het energielabel van de woning.

Schaarstegebied

Per 1 oktober 2011 hebben huurwoningen in tien gebieden in Nederland (de tien COROP-gebieden met de hoogste gemiddelde WOZ-waarde) extra WWS-punten gekregen om de schaarste aan huurwoningen in de betreffende gebieden beter in de huurprijs tot uitdrukking te kunnen brengen. Afhankelijk van de WOZ-waarde per vierkante meter gaat het om 25 punten of om 15 punten. Als de WOZ-waarde per vierkante meter groter is of gelijk is aan € 2.900 krijgt een huurwoning in het schaarstegebied 25 extra WWS-punten. Is de WOZ-waarde per vierkante meter lager dan € 2.900, dan bedraagt de extra puntentoekenning 15 WWS-punten.

Bijlage 3: Het schaarstegebied

Figuur 1: Het schaarstegebied

